

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT A
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2024/DS-ST
Ngày: 18/7/2024
“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng
Hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT A
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Được

Ông Đỗ Văn Kha

-Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Huệ -Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/2023/TLST-DS ngày 24/10/2023 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”, theo **Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐXX-ST ngày 17/6/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐST-DS ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài giữa các đương sự:**

-Nguyên đơn: **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt A**

Địa chỉ trụ sở: Số 02 Láng Hạ, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Toàn V. Chức vụ: TGD

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Anh Đ. Chức vụ: GD

Ủy quyền lại cho: bà Bùi Thị Gia N. Chức vụ: NV (có mặt)

Địa chỉ: số 711, QL 14, phường Tân Bình, TP. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T** – Sinh năm: 1993

Bà **Lê Thị H** – Sinh năm: 1995

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970

2.Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1999

Địa chỉ: KP. Phước Hòa, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị Gia Như trình bày: Ngày 30 tháng 12 năm 2022, Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H cùng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt A - Chi nhánh tỉnh Bình Phước (viết tắt là Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước) sau quá trình thỏa thuận đã đồng ý ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108, theo đó Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước cấp cho Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H một khoản cấp tín dụng sử dụng với nội dung như sau:

- Mục đích vay: Bổ đắp tài chính chăn nuôi và trồng trọt hỗn hợp
- Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng).
- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến hết ngày 30/12/2023.
- Lãi suất tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng: 11,7%/năm.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất điều chỉnh. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của Agribank chi nhánh tỉnh Bình Phước + (cộng) 4,3%/năm.
- Hạn trả nợ gốc: Ngày 30/12/2023
- Định kỳ trả lãi: Theo quý (03 tháng/lần).

Để đảm bảo nợ vay, ngày 29/12/2022 Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước đã ký kết với Ông Nguyễn Văn T hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022-070093008297/HĐTC để thế chấp tài sản sau: quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ Ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước ngày 30/12/2022.

Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H đã cam kết nếu không thực hiện đúng những điều khoản đã nêu trong hợp đồng tín dụng thì sẽ bị xử lý theo pháp luật quy định. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước đã giải ngân số tiền 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: *Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) vào số tài khoản 5600205408473, chủ tài khoản: Nguyễn Văn T vào ngày 30/12/2022 (có chứng từ cụ thể kèm theo). Tuy nhiên Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ nợ lãi cho Agribank, vi phạm hợp đồng kể từ ngày 30/3/2023 vì không trả đầy đủ nợ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7

Hợp đồng tín dụng số 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022 “Hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay, phí đầy đủ đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng này”.

Do đó, toàn bộ nợ gốc của khách hàng chuyển qua nợ quá hạn theo khoản 5 Điều 5 Hợp đồng tín dụng số 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022 “Đến hạn trả nợ, khách hàng không trả nợ đúng hạn và không được Ngân hàng chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì số nợ gốc, lãi đến hạn chưa trả được chuyển sang nợ quá hạn, Khách hàng phải chịu lãi suất quá hạn trên số nợ gốc quá hạn và lãi chậm trả trên số lãi quá hạn theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này” cụ thể như sau:

Đến ngày 10/7/2024, ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H chưa trả được tiền gốc và lãi; còn nợ: 2.500.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi trong hạn là 272.465.753 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng); nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng). Tổng cộng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/7/2024 là 2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng)), cụ thể cách tính như sau:

* Tiền nợ gốc: 2.500.000.000 đồng

- Nợ gốc chưa trả: 2.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng);

* Tiền nợ lãi trong hạn: 272.465.753 đồng

- Tiền nợ lãi trong hạn tính từ ngày 30/12/2022 đến ngày 29/3/2023 = $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 11.7\% \times 90 \text{ ngày}/365 \text{ ngày} = 72.123.288 \text{ đồng}$ (bằng chữ: Bảy mươi hai triệu một trăm hai mươi ba ngàn hai trăm tám mươi tám đồng);

- Tiền nợ lãi trong hạn tính từ ngày 30/3/2023 đến ngày 29/6/2023 = $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 11.5\% \times 92 \text{ ngày}/365 \text{ ngày} = 72.465.753 \text{ đồng}$ (bằng chữ: Bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng);

- Tiền nợ lãi trong hạn tính từ ngày 30/6/2023 đến ngày 29/9/2023 = $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 10.6\% \times 92 \text{ ngày}/365 \text{ ngày} = 66.794.521 \text{ đồng}$ (bằng chữ: Sáu mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm hai mươi một đồng);

- Tiền nợ lãi trong hạn tính từ ngày 30/9/2023 đến ngày 29/12/2023 = $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 9.8\% \times 91 \text{ ngày}/365 \text{ ngày} = 61.082.192 \text{ đồng}$ (bằng chữ: Sáu mươi một triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai đồng);

***Tiền nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng**

- Tiền nợ lãi quá hạn tính từ ngày 30/12/2023 đến ngày 10/7/2024 = $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 14.7\% \times 194 \text{ ngày}/365 \text{ ngày} = 195.328.767 \text{ đồng}$ (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng);

***Tiền nợ lãi chậm trả (lãi suất 10%/năm): 25.214.190 đồng**

- Tiền lãi chậm trả đến ngày 10/7/2024 của kỳ tính lãi (từ ngày 30/12/2022 đến ngày 29/3/2023) = $72.123.288 \text{ đồng} \times 10\% \times 469 \text{ ngày}/365 = 9.267.348 \text{ đồng}$ (Bằng chữ: Chín triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn ba trăm bốn mươi tám đồng).

- Tiền lãi chậm trả đến ngày 10/7/2024 của kỳ tính lãi (từ ngày 30/3/2023 đến ngày 29/6/2023) = 72.465.753 đồng x 10% x 377 ngày/365 = 7.484.819 đồng (Bằng chữ: Bảy triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn tám trăm mười chín đồng).

- Tiền lãi chậm trả đến ngày 10/7/2024 của kỳ tính lãi (từ ngày 30/6/2023 đến ngày 29/9/2023) = 66.794.521 đồng x 10% x 285 ngày/365 = 5.215.463 đồng (Bằng chữ: Năm triệu hai trăm mười lăm ngàn bốn trăm sáu mươi ba đồng).

- Tiền lãi chậm trả đến ngày 10/7/2024 của kỳ tính lãi tính (30/9/2023 đến ngày 29/12/2023) = 61.082.192 đồng x 10% x 194 ngày/365 = 3.246.560 đồng (Bằng chữ: Ba triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm sáu mươi đồng).

Agribank chi nhánh tỉnh Bình Phước đã nhiều lần đôn đốc thu hồi nợ nhưng Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H vẫn chây ỳ không chịu trả nợ cho Ngân hàng.

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Agribank chi nhánh tỉnh Bình Phước không bị ảnh hưởng xấu bởi hành vi vi phạm của Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H, nay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A làm đơn khởi kiện Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H ra TAND thành phố Đồng Xoài yêu cầu TAND thành phố Đồng Xoài giải quyết:

- Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến hết ngày 10/7/2024 tại Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước là: 2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng), trong đó: Nợ gốc quá hạn: 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 272.465.753 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); Nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng).

Đồng thời, tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 11/7/2024 cho đến ngày thực tế Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A theo Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022.

- Trường hợp Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ Ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022-070093008297/HĐTC ngày 29/12/2022 để Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H trình bày: thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng là vợ chồng ông T, bà H vào ngày 30 tháng 12 năm 2022, Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H cùng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt A - Chi nhánh tỉnh Bình Phước (viết tắt là Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước) sau quá trình thỏa thuận đã đồng ý ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108, theo đó Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H một khoản cấp tín dụng sử dụng với nội dung như sau:

- Mục đích vay: Bù đắp tài chính chăn nuôi và trồng trọt hỗn hợp
- Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng).
- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến hết ngày 30/12/2023.
- Lãi suất tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng: 11,7%/năm.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất điều chỉnh. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của Agribank chi nhánh tỉnh Bình Phước + (cộng) 4,3%/năm.
- Hạn trả nợ gốc: Ngày 30/12/2023
- Định kỳ trả lãi: Theo quý (03 tháng/lần).

Để đảm bảo nợ vay, vợ chồng tôi thế hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022-070093008297/HĐTC để thế chấp tài sản sau: quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ Ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất trên là được hộ ông Thanh (ba của anh T), bà Hoa (mẹ của anh T) và chị Hà (là em gái) ủy quyền cho ông T để thế chấp tài sản trên đảm bảo cho khoản vay đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước ngày 30/12/2022.

Ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H đã cam kết nếu không thực hiện đúng những điều khoản đã nêu trong hợp đồng tín dụng thì sẽ bị xử lý theo pháp luật quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước đã giải ngân đúng như trong hợp đồng đã ký giữa hai bên. Tuy nhiên, đến nay do vợ chồng làm ăn khó khăn nên vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng.

Nay, vợ chồng đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng tôi thời hạn trả nợ là chậm nhất vào ngày 30/12/2023 thì vợ chồng tôi cam đoan sẽ trả hết nợ để tránh nộp án phí giá ngạch, nếu vợ chồng tôi không thực hiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thanh và bà Hoàng Thị Hoa trình bày: ông Nguyễn Văn Thanh là con trai ruột của vợ chồng ông Thanh, bà Hoa và do ông T cầm tiền làm ăn (đầu tư đất) nên vợ chồng ông Thanh, bà Hoa có uỷ quyền tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022-070093008297/HĐTC ngày 29/12/2022 để anh T vay tiền của Ngân hàng. Nay công việc của anh T làm ăn khó khăn nên đến nay vẫn chưa trả nợ được cho Ngân hàng. Nay vợ chồng ông Thanh, bà Hoa đề nghị Ngân hàng cho gia đình thời hạn là 20 ngày để gia đình trả nợ cho ngân hàng, nếu sau 20 ngày mà gia đình của ông Thanh, bà Hoa không trả được thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị Thu Hà nhưng bà Hà không lên Tòa để làm việc cũng như từ chối làm việc với Tòa án nên không có lời trình bày của bà Hà.

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài phát biểu ý kiến:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Người tham gia tố tụng bị đơn **ông T, bà H** vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Điều 115, 117, 119; 299; 463, 466 BLDS năm 2015; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến xét xử sơ thẩm tại Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước là: **2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng)**, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 272.465.753 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng); **Nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng)**; Nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng). Đồng thời, tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến ngày ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ Ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022 số 070093008297/HĐTC ngày 29/12/2022 để Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Chi phí thẩm định, định giá: Ông T, bà H phải chịu là 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng đã nộp chi phí này nên ông T, bà H phải trả lại chi phí này cho ngân hàng là 5.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp bản chính Bảng tính tiền gốc, lãi đến ngày **10/7/2024**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A (viết tắt: Ngân hàng) khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị H có nơi cư trú tại ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng đúng quy định, nhưng bị đơn ông T, bà H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thanh, bà Hoa và chị Hà không có mặt. Do vậy, việc xét xử vắng mặt bị đơn ông T, bà H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thanh, bà Hoa và chị Hà là phù hợp với quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến xét xử sơ thẩm tại Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước là: **2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng)**, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn:

272.465.753 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); Nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng). Đồng thời, tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến ngày ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

3] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A với ông T, bà H trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông T, bà H vẫn không có thiện chí trả nợ. Tạm tính đến ngày 10/7/2024, tổng số tiền ông T, bà H còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến xét xử sơ thẩm tại Agribank Chi nhánh tỉnh Bình Phước là: 2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng), trong đó: Nợ gốc quá hạn: 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 272.465.753 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); Nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng). Do ông T, bà H vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A đã khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H phải trả số tiền còn nợ nói trên là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về lãi suất: Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng tạm tính đến ngày 10/7/2024 là nợ lãi trong hạn: 272.465.753 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); Nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng). Do ông T, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển

khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 30/12/2023 và buộc ông T, bà H phải trả lãi theo Điều 6 Hợp đồng tín dụng là 10%/năm/trên số tiền nợ gốc là 2.500.000.000 đồng; nợ lãi phạt gốc quá hạn là 150%/năm của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm. Việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất và đề nghị ông T, bà H phải trả là phù hợp với Điều 6.1, 6.2 quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên HĐXX chấp nhận.

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 11.7.2024 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022 cho đến khi ông T, bà H thanh toán xong khoản nợ.

[5] Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông T, bà H không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng nói trên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ Ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022 - 070093008297/HĐTC ngày 29/12/2022 để Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A thu hồi nợ theo quy định của pháp luật được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài có cơ sở nên được chấp nhận.

[7] Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Ông T, bà H phải chịu theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đối với số tiền phải trả 2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng) là 91.860.000 đồng (Chín mươi một triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A tổng số tiền là **2.993.008.711 đồng (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười một đồng)**, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 2.500.000.000 đồng (*bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng*); Nợ lãi trong hạn: 272.465.753 đồng (*bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng*); **Nợ lãi quá hạn: 195.328.767 đồng (bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng)**; Nợ lãi chậm trả: 25.214.190 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn một trăm chín mươi đồng*). Đồng thời, tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến ngày ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 5600LAV202203108 ngày 30/12/2022.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 877,6 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 092055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/12/2021 cho Hộ Ông Nguyễn Văn Thanh, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số **2022-070093008297/HĐTC** ngày 29/12/2022 để Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 11/7/2024, ông T, bà H còn phải tiếp tục **chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán**, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H phải nộp 91.860.000 đồng (Chín mươi một triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0005237 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài.

Chi phí thẩm định, định giá: Ông T, bà H phải chịu là 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt A đã nộp nên ông T, bà H có trách nhiệm trả lại cho ngân hàng là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

6. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND TP. Đồng Xoài;
- Chi cục THADS TP. Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Nga