

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THÀNH
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 20/2024/KDTM-ST

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

(V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH - NGHỆ AN**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Hưng

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Danh Phú – Ông Thái Văn Thành

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tình - Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thắm - Kiểm sát Viên.

Trong ngày 29/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 16/2024/TLST-KDTM ngày 11/04/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 200/2024/QĐST – KDTM ngày 26/07/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2024/QĐ-HPT, ngày 13/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q(V2).

Địa chỉ: Tầng A(tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, TP ..

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Q(V2)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành C – Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ ngân hàng B – Khối ngân hàng bán lẻ V2

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số C N, quận H, TP ..

Ông Trần Thành C ủy quyền lại cho: Bà Trần Thị P – Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (V2).

+**Bị đơn:** Ông Lê Văn D (1996); Bà Võ Thị T (1996)

Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An

(Vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do)

+ **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Ông Lê Văn D1 (1965); Bà Hà Thị H (1965)

Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An

(Vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện, bản tự khai và ý kiến trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa thì vụ án có nội dung như sau:

Ngày 15/07/2021 Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 – Phòng G (sau đây viết tắt là V2) đã ký Hợp đồng tín dụng số 6255812.21 ngày 15/07/2021 cho ông Lê Văn D, sinh năm 1996 và bà Võ Thị T, sinh năm 1996 đều trú tại xóm C, xã T, huyện Y vay số tiền 820.000.000đ (Tám trăm hai mươi triệu đồng).

Thời hạn của hạn mức tín dụng là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. VIB sẽ tiến hành xem xét lại khoản tín dụng định kỳ hàng năm, vào thời điểm do V2 quyết định.

Mỗi khoản giải ngân có thời gian tối đa là 24 tháng.

Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức. Trừ khi có chấp thuận khác của V2, trong trường hợp khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần, các lần giải ngân tiếp theo không vượt quá 24 tháng kể từ ngày hợp đồng này được ký kết giữa V2 và bên được cấp tín dụng.

Mục đích cấp tín dụng: Bên được VIB cấp tín dụng để đáp ứng nhu cầu bổ sung vốn lưu động kinh doanh bán, buôn Cà phê, bánh sinh nhật.

Lãi suất tính lãi: Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của V2 từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Mức lãi suất cho vay, nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

Thời hạn tính lãi: Được xác định từ ngày giải ngân khoản tín dụng đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản tín dụng tính ngày đầu, bỏ ngày cuối của thời hạn tính lãi và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

Tiền lãi sẽ được cộng dồn hàng ngày trên cơ sở số dư nợ thực tế, số ngày duy trì, số dư nợ thực tế, lãi suất tính lãi đó và một năm có 365 ngày.

Phương thức thanh toán khoản gốc: Cuối kỳ;

Phương thức trả lãi: Hàng tháng.

Phương thức trả phí: theo quy định tại biểu phí của V2 từng thời kỳ.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng thì ngày 12/07/2023, ông Lê Văn D và bà Võ Thị T được giải ngân theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023 với:

Số tiền giải ngân là: 820.000.000đ(T1 trăm hai mươi triệu đồng)..

Ngày giải ngân: 12/07/2023.

Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh bán, buôn cà phê, bánh sinh nhật.

Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 12/07/2023 đến ngày 11/07/2024.

Phương thức giải ngân: Tiền mặt/vào tài khoản của bên được cấp tín dụng mở tại V2.

Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,50%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là 12%/năm) và chỉ được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,2%/năm.

Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Cuối kỳ.

Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 14, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 14/08/2023.

Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả tiền lãi: 10%/năm.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho những khoản vay là:

- Thửa đất số: 333, tờ bản đồ số: 50, địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 727796, số vào sổ cấp GCN: CS 02540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5427204.21 ngày 15/07/2021.

- Thửa đất số: 332, tờ bản đồ số: 50, địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 705971, số vào sổ cấp GCN: CS 02541 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D1 và bà Hà Thị H đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 9707427.21 ngày 15/07/2021.

Kể từ khi vay vốn tính đến ngày 14/11/2023 ông D, bà T đã thanh toán cho Ngân hàng: Nợ gốc đã trả: 0 đồng - Nợ lãi đã trả: 22.516.634 đồng - Nợ lãi quá hạn đã trả: 18.690 đồng. Tổng cộng: 22.535.324 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, ba trăm hai mươi tư đồng). Kể từ ngày 15/11/2023 đến nay vợ chồng ông D, bà T không thanh toán được số tiền nào cho ngân hàng. Do ông Lê Văn D và bà Võ Thị T vi phạm nghĩa vụ trả lãi và gốc khi đến hạn của Hợp đồng tín dụng số 6255812.21 ngày 15/07/2021 và khế ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023 nên Ngân hàng V2 đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Yên Thành đề nghị Tòa án buộc ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc đến hạn, tiền nợ lãi trong hạn và tiền nợ lãi quá hạn cho ngân hàng tạm tính đến ngày 29/8/2024 với tổng số tiền là: 914.512.246 đồng (Chín trăm mười bốn triệu, năm trăm mười hai nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng), Trong đó: Nợ gốc: 820.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 71.826.052 đồng; Nợ lãi quá hạn: 22.686.194 đồng. Đồng thời đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật kể từ ngày 30/8/2024 cho đến ngày ông Lê Văn D và bà Võ Thị T thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho ngân hàng V2.

Trường hợp ông Lê Văn D và bà Võ Thị T không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Q yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số DB 727796, số vào sổ cấp GCN: CS 02540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T đã được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 705971, số vào sổ cấp GCN: CS 02541 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D1 và bà Hà Thị H đã được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 9707427.21 ngày 15/07/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng .

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản mà ông D và bà T vẫn chưa trả đủ số nợ nêu trên cho ngân hàng, thì Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông D và bà T phải có trách nhiệm tiếp tục trả các khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất được đảm bảo cho khoản vay thấy rằng hiện trạng 02 thửa đất số 332, 333, nằm cạnh nhau thuộc tờ bản đồ số 50 địa chỉ tại xóm T, xã T, huyện Y không có gì thay đổi, trên thửa đất có các tài sản gồm: 01 nhà Vê 03 gian đóng rui chông, diện tích phần thêm và phần gian lòi ra đổ trần, có chiều dài 9,6m, chiều rộng 7,8m; Có diện tích là 74,88m²; 01 nhà bếp, nhà ăn, có vệ sinh khép kín, sát nhà V1 được lợp bằng tôn chống nóng, có chiều dài 7,8m; chiều rộng 3,9m; Có diện tích 30,42m²; 01 mái lợp pro - ximăng sau nhà bếp, có chiều dài 4m, chiều rộng 3m; có diện tích là 12m²; 01 bình I-nox để chứa nước, đặt sau nhà bếp, có dung khối 5000 lít; 01 hệ thống mái tôn tráng kẽm trước nhà V1 và nhà ăn, có chiều dài là 13,5m, chiều rộng là 4m, có diện tích là 54m²; 01 phần Ki-ốt của ông Lê Văn D, bà Võ Thị T được lợp bằng tôn tráng kẽm, dưới mái tôn có đóng trần, có chiều dài 4m; chiều rộng 1,67m. Có diện tích là 6,68m²; 01 cổng trước nhà có 02 trụ cổng kích thước 45cm x 45cm, cao 2m, tổng 02 trụ cổng cao 4m; Có 02 cánh cổng sắt được hàn bằng ống thép đường kính 2,1cm(phi 21mm), cao 2m, 02 cổng rộng 3,2m, có diện tích là 6,4m²; Đoạn bờ bao trước nhà dài 3,55m, cao 1,2m và đoạn bờ bao ở phía Tây Nam ngôi nhà dài 8m, cao 1,2m. Tổng 2 đoạn bờ bao là 11,55m, có diện tích là 13,86m². Các tài sản này hiện đang do ông D, bà T và ông D1, bà H quản lý, sử dụng và không có sự thay đổi so với thời điểm các bên lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9707427.21 ngày 15/07/2021.

Đối với bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn D và bà Võ Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, các thông báo, văn bản tố tụng của Tòa án nhưng ông D, bà T và ông D1, bà H không hợp tác, không có mặt tại tòa án để tham gia hòa giải, công khai chứng cứ và trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án không thu thập được lời khai, ý kiến của họ để lưu tại hồ sơ vụ án. Nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, trình bày của nguyên đơn tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trình bày tại phiên tòa thì việc Ngân hàng TMCP Q đã ký

kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp để cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T vay vốn là đúng như đại diện của nguyên đơn trình đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự và đề nghị giải quyết vụ án nội dung vụ án như sau:

Thẩm phán tiến hành thụ lý vụ án đúng quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 điều 39 của BLTTDS. Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán quy định tại Điều 48, Điều 203 của BLTTDS. Xác định tư cách tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 của BLTTDS. Tiến hành thu thập xác minh chứng cứ theo quy định tại chương VII của BLTTDS, làm rõ tình tiết khách quan của vụ án, yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ và lấy lời khai đương sự theo quy định Điều 95; Điều 98 của BLTTDS. Hòa giải theo quy định tại Điều 205 của BLTTDS. Đã chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định tại Điều 196 và Điều 220 của BLTTDS. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 của BLTTDS. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 243; 250; 251; 258; 260 và Điều 262 của BLTTDS .

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại điều 70;71, 8, 86 và Điều 234 của BLTTDS. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chưa chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 30 BLTTDS; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 luật các tổ chức tín dụng; Điều 12, điều 13, điều 18 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N về quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; Điều 22, Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 280, 317, 318, 319, 351, 357, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình; Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/8/2024 là: 914.512.246 đồng (Chín trăm mười bốn triệu, năm trăm mười hai nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng), Trong đó: Nợ gốc: 820.000.000 đồng; Nợ lãi: 71.826.052 đồng; Nợ lãi quá hạn: 22.686.194 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30/8/2024 vợ chồng ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền lãi suất của số tiền chưa trả cho ngân hàng cho đến lúc thanh toán đầy đủ các khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng số 6255812.21 ngày 15/07/2021 và có sự điều chỉnh tiền lãi theo quy định mà các bên đã thỏa thuận.

Xử lý tài sản thế chấp: trường hợp vợ chồng ông D và bà T không trả đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền tự phát mại tài sản bảo đảm thế chấp

hoặc yêu cầu Chi cục thi hành dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Buộc vợ chồng ông D và bà T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ còn lại nếu như tài sản phát mại tài sản thế chấp không đủ cho việc thanh toán nợ.

- Xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Buộc bị đơn là ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp về Kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, được quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng yêu cầu nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải để giải quyết vụ án, nhưng vợ chồng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không hợp tác, không có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập của Tòa nên Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử để giải quyết tranh chấp.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất, Giấy triệu tập phiên tòa lần thứ nhất cho các đương sự. Tại phiên tòa lần thứ nhất, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa, trong đó ấn định thời gian mở lại phiên tòa. Để tiếp tục giải quyết vụ án, Tòa án tiếp tục tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập phiên tòa lần thứ hai cho các đương sự. Tại phiên tòa lần thứ hai, người đại diện của nguyên đơn có mặt, bị đơn ông Lê Văn D và bà Võ Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H tiếp tục vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

* Xét hợp đồng tín dụng hạn mức số 6255812.21 ký ngày 15/07/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023:

Quá trình nghiên cứu các tài liệu chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa thấy rằng: việc khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Q và đề nghị xử lý tài sản thế chấp cho khoản vay đối với ông Lê Văn D, bà Võ Thị T, ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H là có căn cứ. Việc vay nợ, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay được chứng minh tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6255812.21 ký ngày 15/07/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023 với số tiền nợ gốc là 820.000.000 đ (T1 trăm hai mươi triệu đồng). Thời hạn vay là 12 tháng (kể từ ngày giải ngân là ngày 12/07/2023 và ngày trả nợ cuối cùng là ngày:

11/07/2024). Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng vào ngày 14 (ngày trả lãi đầu tiên 14/08/2023). Lãi suất cho vay là: 10.5%/năm, cố định 03 tháng đầu trong thời gian nhận nợ, các tháng tiếp theo lãi suất được điều chỉnh định kỳ theo quy định của Ngân hàng và được xác định theo công thức: $LSCV = LSCS$ theo sản phẩm + biên độ 3,2%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả tiền lãi là 10%/năm. Hợp đồng tín dụng này được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9707427.21 ngày 15/07/2021 đã được các bên ký kết, công chứng tại Văn phòng C1, D, Nghệ An giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 – Phòng G với bên Thế chấp là ông Lê Văn D, bà Võ Thị T, ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H - Điều trú tại: Xóm T, xã T, huyện Y và bên được đảm bảo là ông Lê Văn D, bà Võ Thị T. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 333, tờ bản đồ số 50 địa chỉ tại xóm T, xã T, huyện Y, có diện tích là 194,0 m² (trong đó 171 m² đất ở và 23 m² đất TCLN). Đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 727796, số vào sổ cấp GCN: CS 02540 ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5427204.21 ngày 15/07/2021. Và Thửa đất số 332, tờ bản đồ số 50 địa chỉ tại xóm T, xã T, huyện Y, có diện tích là 194,1 m² (trong đó 80,0 m² đất ở và 114,1 m² đất TCLN). Đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 705971, số vào sổ cấp GCN: CS 02541 ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D1 và bà Hà Thị H và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 9707427.21 ngày 15/07/2021.

Theo quy định tại hợp đồng tín dụng hạn mức số 6255812.21 ký ngày 15/07/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023 thì vợ chồng ông D, bà T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ gốc, tiền lãi vào ngày 11/07/2023. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, theo bảng sao kê lịch trả nợ mà Ngân hàng TMCP Q cung cấp cho Tòa án thì tính từ ngày giải ngân là ngày 12/07/2023 đến ngày 14/11/2023, ông D, bà T đã lần lượt thanh toán cho ngân hàng Q số tiền lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn với tổng số tiền là: 22.535.324đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi bốn đồng). Kể từ ngày 15/11/2023 đến ngày đáo hạn của hợp đồng là ngày 11/07/2024 ông D, bà T đã không thực hiện nghĩa vụ trả lãi trong hạn và số tiền nợ gốc khi đến hạn (hạn trả nợ gốc là ngày 11/07/2024). Do ông D, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và nợ gốc khi đến hạn của Hợp đồng tín dụng số 6255812.21 ký ngày 15/07/2021 được quy định tại điểm a khoản 1.4 Điều 4 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng và kê ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023, Ngân hàng TMCP Q làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc ông Lê Văn

D và bà Võ Thị T phải có trách nhiệm tất toán các khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng là đúng quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng số: 6255812.21 ký ngày 15/07/2021.

Như vậy: việc Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền dư nợ gốc, lãi và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số hạn mức số 6255812.21 ký ngày 15/07/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023 với tổng số tiền nợ gốc, lãi và lãi quá hạn tạm tính đến ngày 29/8/2024 là: 914.512.246 đồng (Chín trăm mười bốn triệu, năm trăm mười hai nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng), Trong đó: Nợ gốc: 820.000.000 đồng; Nợ lãi: 71.826.052 đồng; Nợ lãi quá hạn: 22.686.194 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9707427.21 ngày 15/07/2021 thấy: Để đảm bảo cho khoản tiền vay trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6255812.21 ngày 15/07/2021 thì Ngân hàng TMCP Q còn ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và số 9707427.21 ngày 15/07/2021 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 – Phòng G với bên thế chấp là ông Lê Văn D, bà Võ Thị T và Lê Văn D1, bà Hà Thị H - Điều trú tại xóm T, xã T, huyện Y và bên được đảm bảo là ông Lê Văn D, bà Võ Thị T. Tài sản bảo đảm mà ông Lê Văn D, bà Võ Thị T và Lê Văn D1, bà Hà Thị H thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 – Phòng G là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ số 50 địa chỉ tại xóm T, xã T, huyện Y, có diện tích là 194,0 m² (trong đó 171 m² đất ở và 23 m² đất TCLN). Đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 727796, số vào sổ cấp GCN: CS 02540 ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T và Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 50 địa chỉ tại xóm T, xã T, huyện Y, có diện tích là 194,1 m² (trong đó 80,0 m² đất ở và 114,1 m² đất TCLN). Đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 705971, số vào sổ cấp GCN: CS 02541 ngày 03/06/2021 cho ông Lê Văn D1 và bà Hà Thị H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Yên Thành đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Thửa đất số 332, tờ bản đồ số 50; Diện tích: 221,6m²; Địa chỉ: tại Xóm T, xã T, huyện Y, Nghệ An mang tên ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H và thửa đất số 333, tờ bản đồ số 50; Diện tích: 217,5m²; Địa chỉ: tại Xóm T, xã T, huyện Y, Nghệ An mang tên ông Lê Văn D, bà Võ Thị T. Các cạnh các thửa đất, kích thước các thửa đất, diện tích các thửa đất không có gì thay đổi so với hồ sơ kỹ thuật các thửa đất. Không có tranh chấp với các hộ liên kề.

Hiện trạng trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà Vê 03 gian đóng rui chông, diện tích phần thêm và phần gian lòi ra đồ trần, có chiều dài 9,6m, chiều rộng 7,8m; Có diện tích là 74,88m²; 01 nhà bếp, nhà ăn, có vệ sinh khép kín, sát nhà V1 được lợp bằng tôn chông nóng, có chiều dài 7,8m; chiều rộng 3,9m; Có diện tích 30,42m²; 01

mái lợp pro - ximăng sau nhà bếp, có chiều dài 4m, chiều rộng 3m; có diện tích là 12m²; 01 bình I-nox để chứa nước, đặt sau nhà bếp, có dung khối 5000 lít; 01 hệ thống mái tôn tráng kẽm trước nhà V1 và nhà ăn, có chiều dài là 13,5m, chiều rộng là 4m, có diện tích là 54m²; 01 phần Ki-ốt của ông Lê Văn D, bà Võ Thị T được lợp bằng tôn tráng kẽm, dưới mái tôn có đóng trần, có chiều dài 4m; chiều rộng 1,67m. Có diện tích là 6,68m²; 01 cổng trước nhà có 02 trụ cổng kích thước 45cm x 45cm, cao 2m, tổng 02 trụ cổng cao 4m; Có 02 cánh cổng sắt được hàn bằng ống tít đường kính 2,1cm(phi 21mm), cao 2m, 02 cổng rộng 3,2m, có diện tích là 6,4m²; Đoạn bờ bao trước nhà dài 3,55m, cao 1,2m và đoạn bờ bao ở phía Tây Nam ngôi nhà dài 8m, cao 1,2m. Tổng 2 đoạn bờ bao là 11,55m, có diện tích là 13,86m².

Trong Hợp đồng thế chấp tài sản, ông Lê Văn D, bà Võ Thị T và ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H đã đồng ý thế chấp tài sản nêu trên bao gồm Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 6255812.21 ngày 15/07/2021 của bên vay là ông Lê Văn D, bà Võ Thị T. Trong trường hợp ông D, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào ý chí của bên thế chấp là ông Lê Văn D, bà Võ Thị T và ông Lê Văn D1, bà Hà Thị H.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện của các chủ thể ký kết; việc ký kết hợp đồng đảm bảo các quy định về đối tượng thế chấp, điều kiện thế chấp và không thuộc trường hợp tài sản không được thế chấp, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phù hợp với quy định tại Điều 22 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Điều 293, Khoản 1 Điều 295, Điều 318, Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên ký kết. Vì vậy, nếu ông Lê Văn D, bà Võ Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9707427.21 ngày 15/07/2021.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí hết số tiền trên, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thuộc trách nhiệm của bị đơn. Vì vậy, buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trên cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Lê Văn D, bà Võ Thị T phải có trách nhiệm liên đới nộp tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 288; 303; 317; 318, 319, 351, 357, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 4, Điều 306 của Luật kinh doanh thương mại; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 12, điều 13, điều 18 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N về quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; Điều 22, Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Lê Văn D, bà Võ Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Lê Văn D, bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền dư nợ gốc và các khoản lãi theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 6255812.21 ngày 15/07/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 6255812(3).21 ngày 11/07/2023 tạm tính đến ngày 29/8/2024 là: 914.512.246 đồng (Chín trăm mười bốn triệu, năm trăm mười hai nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng), Trong đó: Nợ gốc: 820.000.000 đồng: Nợ lãi: 71.826.052 đồng: Nợ lãi quá hạn: 22.686.194 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30/8/2024, ông Lê Văn D, bà Võ Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng số 6255812.21 ngày 15/07/2021 và được điều chỉnh mức lãi suất theo Quyết định của Ngân hàng TMCP Q theo từng thời kỳ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Lê Văn D, bà Võ Thị T không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền (tự) phát mại tài sản (bảo đảm) thế chấp hoặc (có quyền) làm đơn-yêu cầu cơ quan có thẩm quyền (Chi cục thi hành án dân sự), tiến hành kê biên, bán đấu giá, phát mại tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5427204.21 ngày 15/07/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9707427.21 ngày 15/07/2021 để thu hồi nợ.

Những người sinh sống, quản lý, sử dụng các tài sản, công trình trên thửa đất thế chấp nêu trên có nghĩa vụ bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ thì ông Lê Văn D và bà Võ Thị T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Sau khi ông Lê Văn D và bà Võ Thị T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 – Phòng G có nghĩa vụ trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T, ông Lê Văn D1 và bà Hà Thị H.

- Về Lệ phí và chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 6.000.000đ(Sáu triệu đồng).

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 của BLTTDS; Điều 26 của nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc ông Lê Văn D và bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí sơ thẩm là: 39.435.367đ (Ba mươi chín triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí là 18.951.000đ(Mười tám triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002747 ngày 11/04/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các bị đơn, Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6; Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

TM: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND huyện Yên Thành
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu VP TA
- TAND tỉnh Nghệ An
- Các đương sự.

(Đã ký)

Nguyễn Công Hưng