

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 48/2024/DS-ST
Ngày: 30-8-2024
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đại

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Ngọc Thành, bà Trần Thị Yến Nhi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Chuyên – Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lại Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2024/QĐXXST-DS ngày 05/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng T4.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: 1/. Bà Nguyễn Ái V1 – Cán bộ Ngân hàng TMCP T4

2/. Ông Trần Văn L – Cán bộ Ngân hàng TMCP T4

3/. Ông Tống Hữu H – Cán bộ Ngân hàng TMCP T4

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng F, Tòa nhà P Số B U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 060947.24 ngày 27/3/2024)

- Bị đơn: Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1991 và chị Hoàng Thị Kim Y, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số B, Ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Nơi đăng ký tạm trú: Căn hộ 8.05 Tầng 9, Khối A Chung cư L, số F, đường A, Khu phố A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Lương Thị T1, sinh năm 1958

2/. Anh Trần Phú N, sinh năm 1985

3/. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1972

4/. Chị Danh Thị T2, sinh năm 1988

5/. Chị Trần Thị Hồng V2, sinh năm 1979

6/. Anh Bùi Hữu P, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Số 670/59/6, Đoàn Văn B, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; vắng mặt bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP T4 (Viết tắt: Ngân hàng V3) đã cho anh Nguyễn Đức T, chị Hoàng Thị Kim Y vay số tiền 2.944.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021, mục đích vay: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ G L, khu phố I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn vay là 360 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 10, với số tiền gốc mỗi tháng như sau: 60 tháng đầu trả số tiền 2.500.000 đồng/tháng, từ tháng 61 trả số tiền 9.300.000 đồng/tháng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 10/10/2021. Trả phí: theo quy định của Ngân hàng TMCP T4 từng thời kỳ.

Ngày 24/9/2021, Ngân hàng TMCP T4 đã giải ngân cho anh T, chị Y theo đơn đề nghị giải ngân và khế ước nhận nợ số 2367047(1).21 với số tiền 2.944.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: 6 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 943477, số vào sổ cấp GCN: CH 01854 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2012, cập nhật thay đổi ngày 20/10/2020 đứng tên anh Nguyễn Đức T, tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T4 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 025342, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/10/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn Đức T và chị Hoàng Thị Kim Y1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 10/10/2022

Tính đến ngày 02/02/2023, anh Nguyễn Đức T và chị Hoàng Thị Kim Y đã trả cho Ngân hàng V3 số tiền là 292.086.120 đồng (trong đó: gốc 30.036.000 đồng, nợ lãi 262.050.120 đồng).

Dư nợ của khoản vay tạm tính tới ngày 30/8/2024 là 4.103.484.260 đồng (Trong đó nợ gốc là 2.913.964.000 đồng, nợ lãi trong hạn 172.167.543 đồng, lãi quá hạn 1.017.352.717 đồng).

Nay Ngân hàng TMCP T4 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Ngân hàng TMCP T4 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú giải quyết buộc anh T, chị Y có nghĩa vụ trả số tiền tạm tính đến ngày 30/8/2024 cho Ngân hàng TMCP T4 là: 4.103.484.260 đồng (Trong đó nợ gốc là 2.913.964.000 đồng, nợ lãi trong hạn 172.167.543 đồng, lãi quá hạn 1.017.352.717 đồng).

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi anh T, chị Y thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Trong trường hợp anh T, chị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T4, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: 6 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 943477, số vào sổ cấp GCN: CH 01854 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2012, cập nhật thay đổi ngày 20/10/2020 đứng tên anh Nguyễn Đức T, tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T4 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 025342, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/10/2020.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của anh T, chị Y đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP T4.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP T4. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết kho nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP T4.

Tại biên bản ghi lời khai và lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn anh Nguyễn Đức T trình bày:

Vào ngày 25/8/2021 vợ chồng anh có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần T4 (Viết tắt: Ngân hàng V3) số tiền 2.944.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021, thời hạn vay 360 tháng kể từ ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 24/9/2051, lãi suất 9.3%/ năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (So với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3.1%) và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hết thời hạn ưu đãi trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo quy định của Ngân hàng V3 tại thời điểm điều chỉnh biên độ 3.7%/năm. Hoàn trả khoản vay gốc: Hàng tháng vào ngày 10, với số tiền gốc mỗi tháng như sau: 60 tháng đầu trả số tiền 2.500.000 đồng/tháng, từ tháng 61 trả số tiền 9.300.000 đồng/tháng, số tiền còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 10/10/2021. Trả phí theo quy định của V3 từng thời kỳ. Mục đích vay: Bù đắp

tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ: G L, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 5, tờ bản đồ 8, địa chỉ số F Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 025342, ngày 20/10/2020 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng V3 đã giải ngân cho vợ chồng anh số tiền nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng anh đã thanh toán cho Ngân hàng V3 số tiền 292.086.120 đồng (Gốc: 30.036.000 đồng, nợ lãi 262.050.120 đồng). Hiện nay vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vợ chồng anh đã không thanh toán được cho Ngân hàng V3 số tiền vay gốc, lãi, phí còn nợ.

Tạm tính đến ngày 02/02/2023 vợ chồng anh còn nợ Ngân hàng V3 số tiền gốc, lãi là 3.123.311.799 đồng.

Nay Ngân hàng V3 khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh phải trả cho Ngân hàng V3 số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 02/02/2023 là 3.123.311.799 đồng thì vợ chồng anh cũng đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vay còn nợ nêu trên.

Trong trường hợp vợ chồng anh không trả nợ cho Ngân hàng V3 thì vợ chồng anh đồng ý cho Ngân hàng VIB phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V3. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết số nợ thì vợ chồng anh đồng ý trả hết số nợ cho Ngân hàng V3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 trình bày:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 5, tờ bản đồ 8, địa chỉ số F Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Trần Phú T3, ông T3 đã mất năm 2002 sau đó gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng và bà Lương Thị T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012.

Sau đó gia đình đã làm thủ tục sang tên cho anh Q đến năm 2020 anh Q đã làm thủ tục sang tên cho anh Nguyễn Đức T nhưng gia đình không hề biết và anh T cũng không đến nhà ông để thông báo cho gia đình biết.

Đến cuối năm 2022 và đầu năm 2023 ngân hàng VIB vào lấy nhà thì gia đình mới biết đã sang tên cho anh T. Theo ông thì do anh Q và anh T và ngân hàng V3 đã thông đồng với nhau để lừa gia đình anh. Nay gia đình ông sẽ khởi kiện anh Q, anh T và ngân hàng V3 về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày hôm nay sẽ làm đơn tố cáo anh T, anh Q, ngân hàng V3 về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và sẽ cung cấp biên nhận đơn tố cáo cho Tòa án, nếu quá thời hạn nêu trên vẫn không cung cấp biên nhận đơn tố cáo thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự; nguyên đơn chấp hành đúng

pháp luật; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V3.
Cụ thể:

- Buộc anh T, chị Y có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP T4 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/8/2024 là: 4.103.484.260 đồng (Trong đó nợ gốc là 2.913.964.000 đồng, nợ lãi trong hạn 172.167.543 đồng, lãi quá hạn 1.017.352.717 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh T, chị Y còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

- Kể từ ngày Ngân hàng TMCP T4 có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh T, chị Y không thanh toán số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 5, tờ bản đồ 8, địa chỉ số F Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 025342, ngày 20/10/2020 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi tổng số tiền nợ vốn, nợ lãi. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì anh T, chị Y vẫn phải có nghĩa vụ trả hết kho nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP T4.

- Về chi phí tố tụng: Buộc anh T, chị Y phải trả cho Ngân hàng TMCP T4 chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Anh T, chị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng TMCP T4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét thấy, theo hợp đồng tín dụng nêu trên, đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ ngày 24/9/2022, hợp đồng thế chấp ngày 20/10/2020 và hiện nay thì bị đơn anh T, chị Y có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Đồng Nai, ngoài ra đại diện của Ngân hàng TMCP T4 và anh T có đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Phú giải quyết vụ án nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo qui định tại các Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự: Ngân hàng TMCP T4 khởi kiện anh T, chị Y trên cơ sở hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, ngoài ra trên đất có bà T1, anh N1, chị H1, chị T1, chị V2, anh P đang sinh sống. Căn cứ khoản 3, Điều 26, Điều 30, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác

định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và xác định Ngân hàng TMCP T4 là nguyên đơn, anh T, chị Y là bị đơn, bà T1, anh N1, chị H1, chị T1, chị V2, anh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3]. Bị đơn đã có đơn đề nghị vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, anh N1, chị H1, chị T1, chị V2, anh P đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 để hòa giải mà vẫn cố tình vắng mặt. Vì vậy, theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không thể tiến hành hòa giải được.

[1.4]. Bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà T1, anh N1, chị H1, chị T1, chị V2, anh P đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu anh T, chị Y có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP T4 số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 4.103.484.260 đồng (Trong đó nợ gốc là 2.913.964.000 đồng, nợ lãi trong hạn 172.167.543 đồng, lãi quá hạn 1.017.352.717 đồng). Anh T, chị Y phải tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2024 theo lãi suất nợ quá hạn trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng N2.

Xét thấy:

[2.1]. Về hình thức của hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP T4 và anh T, chị Y (Hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021)

Ngân hàng TMCP T4 là tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật các Tổ chức Tín dụng và các quy định khác của pháp luật và được phép cấp tín dụng tiêu dùng. Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng 5909-LAV-202202115 ngày 28/6/2022, anh T, chị Y đã cung cấp các giấy tờ tùy thân, ký tên vào hợp đồng tín dụng từ đó thể hiện việc ký kết hợp đồng dựa trên cơ sở tự nguyện và người ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, Hợp đồng tín dụng 2367047.21 ngày 25/8/2021 đảm bảo về mặt hình thức và có hiệu lực kể từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại các Điều 385; Điều 398; Điều 463; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[2.2]. Về thực hiện hợp đồng và nghĩa vụ thanh toán:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021, bảng kê tính lãi và lời thừa nhận của anh T có cơ sở xác định Ngân hàng TMCP T4 đã ký kết hợp đồng tín dụng cho vay số tiền 2.944.000.000 đồng.

Tại các biên bản ghi lời khai có trong hồ sơ anh T cũng thừa nhận đã vay của Ngân hàng TMCP T4 số tiền nêu trên hiện nay mới thanh toán được cho Ngân hàng TMCP T4 số tiền 292.086.120 đồng (Gốc: 30.036.000 đồng, nợ lãi 262.050.120 đồng).

Do anh T, chị Y vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn và khởi kiện là có căn cứ theo thỏa thuận giữa hai bên và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.3]. Về yêu cầu trả nợ gốc: Xét anh T, chị Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021. Do đó, Ngân hàng TMCP T4 yêu cầu anh T, chị Y có nghĩa vụ trả nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021 với số tiền gốc còn nợ là 2.913.964.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 351; Điều 357; Điều 466; Điều 468; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[2.4]. Về yêu cầu trả tiền lãi: Số tiền lãi Ngân hàng TMCP T4 yêu cầu anh T, chị Y trả được tính dựa vào sự thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021; thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP T4 việc buộc anh T, chị Y có nghĩa vụ trả số tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/8/2024) của hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021 với số tiền nợ lãi trong hạn là 172.167.543 đồng, lãi quá hạn 1.017.352.717 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP T4 việc yêu cầu anh T, chị Y tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 31/8/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận của các bên được quy định tại hợp đồng tín dụng số 2367047.21 ngày 25/8/2021 nên có cơ sở để chấp nhận.

[2.6]. Xét anh T, chị Y vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V3. Vì vậy, Ngân hàng TMCP T4 yêu cầu Tòa án buộc anh T, chị Y thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP T4:

Trong trường hợp anh T, chị Y không trả tiền cho Ngân hàng TMCP T4, hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP T4 đề nghị Tòa án tuyên tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: 6 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 943477, số vào sổ cấp GCN: CH 01854 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2012, cập nhật thay đổi ngày 20/10/2020 đứng tên anh Nguyễn Đức T, tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T4 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 025342, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/10/2020 để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP T4.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số 4757812.20.601 ngày 20/10/2020, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP T4 với anh T, chị Y phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Anh T, chị Y cũng không tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng thế chấp, thừa nhận đã ký hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý, có hiệu lực đối với các bên, anh T, chị Y phải tuân thủ hợp đồng theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP T4: Trường hợp anh T, chị Y không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không hết cho Ngân hàng TMCP T4, thì Ngân hàng TMCP T4 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, anh T, chị Y có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay, đồng thời chịu tất cả các khoản chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết vụ kiện trên.

[3]. Vào ngày 18/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phú N có ý kiến sẽ có đơn khởi kiện anh Q, anh T và ngân hàng V3 về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày 18/8/2023 sẽ làm đơn tố cáo anh T, anh Q, Ngân hàng V3 về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và sẽ cung cấp biên nhận đơn tố cáo cho Tòa án, nếu quá thời hạn nêu trên vẫn không cung cấp biên nhận đơn tố cáo thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, đến tại thời điểm xét xử Tòa án không nhận được bất kỳ biên nhận đơn tố cáo nào của ông N cũng như ý kiến và đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, anh N, chị H1, chị T1, chị V2, anh P liên quan đến tài sản và về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T4 được chấp nhận nên anh T, chị Y phải chịu chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP T4 đã tạm ứng chi phí tố tụng nên anh T, chị Y phải nộp lại số tiền này để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T4.

[5]. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Anh Thư, chị Y phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 171; Điều 177; Điều 179; Điều 196; Điều 208; Điều 220; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 233; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 317, Điều 319, Điều 401; Điều 351; Điều 357; Điều 385; Điều 398; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 21 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016.

- Luật Phí và lệ phí năm 2016;

- Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T4.

1.1. Buộc anh Nguyễn Đức T, chị Hoàng Thị Kim Y có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP T4 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/8/2024 là: 4.103.484.260 đồng (Trong đó nợ gốc là 2.913.964.000 đồng, nợ lãi trong hạn 172.167.543 đồng, lãi quá hạn 1.017.352.717 đồng).

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm anh T, chị Y còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

1.3. 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 vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.

2. Sau khi anh T, chị Y trả hết số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP T4 thì Ngân hàng TMCP T4 trách nhiệm giải chấp và giao trả cho anh T, chị Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 943477, số vào sổ cấp GCN: CH 01854 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2012, cập nhật thay đổi ngày 20/10/2020 đứng tên anh Nguyễn Đức T.

3. Kể từ ngày Ngân hàng TMCP T4 có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh T, chị Y không thanh toán số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP T4 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: 6 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 943477, số vào sổ cấp GCN: CH 01854 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2012, cập nhật thay đổi ngày 20/10/2020 đứng tên anh Nguyễn Đức T, tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T4 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 025342, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/10/2020 để thu hồi tổng số tiền nợ vốn, nợ lãi.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, anh T, chị Y vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ vay.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Đức T, chị Hoàng Thị Kim Y phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP T4 chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng.

5. Về án phí:

- Anh Nguyễn Đức T, chị Hoàng Thị Kim Y phải chịu là 112.103.848 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP T4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.233.000 đồng, theo biên lai thu số 0000133 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Ngân hàng TMCP T4 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu HS – LT.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bá Đại