

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST

Ngày 25-3-2024

V/v: "Tranh chấp về hợp đồng
tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Minh Tân

2. Bà Đinh Thị Thanh Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Quỳnh Nương, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1);

Địa chỉ trụ sở: Tầng A và B Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H; chức vụ: Giám đốc Trung tâm V1 theo ủy quyền số 107064.22 ngày 03/10/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Tầng F Tòa nhà P, B U, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Thu H ủy quyền lại cho ông Trần Tiến L - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Văn bản ủy quyền số 04286424 ngày 12/3/2024); Ông L có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Bạch Thị N, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số D đường N, tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Bạch D, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số A đường D, Khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.
Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 18/11/2022, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là V1) do ông Trần Tiến L đại diện trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh S – Phòng G với bà Bạch Thị N đã ký các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ngày 06/5/2021 cho bà Bạch Thị N vay số tiền 3.600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11, địa chỉ phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay là 120 tháng tính từ ngày khoản vay được giải ngân cho đến ngày 10/5/2031; mức lãi suất 9,3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ bản theo lãi suất trong kỳ + biên độ 3,1%/năm) và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản vay tín dụng; Hết thời hạn ưu tiên nói trên, lãi suất được điều chỉnh lại là 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ biên độ 3,7%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng 30.000.000 đồng với ngày trả lãi, số tiền gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng; Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 02. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 02/6/2021. Bà Bạch Thị N đã nhận nợ số tiền 3.600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 9186712.21 ngày 10/5/2021;

- Hợp đồng tín dụng số 5628319.21 ngày 07/9/2021, bà Bạch Thị N vay số tiền 340.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay là 120 tháng tính từ ngày tiếp theo giải ngân cho đến ngày 08/9/2031; lãi suất 11,7%/năm, lãi suất được điều chỉnh lại là 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,3%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 02 hàng tháng; số tiền trả hàng tháng là 2.833.000 đồng, phần còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi vào ngày 02. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 02/10/2021. Bà Bạch Thị N đã nhận nợ số tiền 340.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 5628319.21 ngày 08/9/2021;

- Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022, bà Bạch Thị N vay số tiền 2.600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Đáp ứng nhu cầu nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay là 108 tháng tính từ ngày tiếp theo giải ngân cho đến ngày 04/5/2031; lãi suất 12,7%/năm, lãi suất được điều chỉnh lại là 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.1%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 02 hàng tháng; số tiền trả mỗi kỳ là 24.075.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối. Ngày trả lãi vào ngày 02. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 02/6/2022. Bà Bạch Thị N đã nhận nợ số tiền 2.600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 6291229.22 ngày 04/5/2022;

- Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 08/5/2021, Ngân hàng TMCP Q đã cấp thẻ tín dụng cho bà Bạch Thị N, chi tiết loại thẻ: Thẻ tín dụng quốc tế VIB Travel Eslite, Số tài khoản thẻ 000000000446515, ngày phát hành 10/5/2021, hạn mức thẻ 120.000.000 đồng; lãi suất: Theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Đề đảm bảo các khoản vay, bà Bạch Thị N thế chấp các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà Bạch Thị N đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết, khoản vay đã quá thời hạn thanh toán kể từ ngày 03/10/2022.

Nay VIB yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bạch Thị N phải trả nợ cho VIB tính đến ngày 25/3/2024 là 8.073.079.407 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ngày 06/5/2021 tổng dư nợ là: 4.116.945.781 đồng; trong đó nợ gốc là 3.120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 80.294.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 916.651.726 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5628319.21 ngày 07/9/2021 tổng dư nợ là: 411.929.014 đồng; trong đó nợ gốc là 306.004.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.408.493 đồng, nợ lãi quá hạn là 98.516.521 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022 tổng dư nợ là: 3.369.437.262 đồng; trong đó nợ gốc là 2.503.700.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 66.144.655 đồng, nợ lãi quá hạn là 799.592.607 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số 000000000446515 tổng dư nợ là 174.767.350 đồng, trong đó nợ gốc là 110.837.518 đồng, nợ lãi là 63.929.832 đồng.

Bà Bạch Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/3/2024 cho đến khi trả xong các khoản nợ cho VIB theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký và thẻ tín dụng đã phát hành.

- Trường hợp bà Bạch Thị N không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho VIB thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022 tại giai đoạn thi hành án để thu hồi nợ cho V1.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Bạch Thị N phải tiếp tục trả nợ cho VIB cho đến khi trả xong các khoản nợ.

Tại phiên tòa bà Bạch Thị N xin VIB miễn, giảm lãi tuy nhiên việc miễn, giảm lãi chỉ được xem xét khi khách hàng thanh toán hết số tiền nợ gốc. Do đó, V1 sẽ xem xét miễn, giảm lãi khi bà Bạch Thị N thanh toán hết số tiền nợ gốc cho V1.

** Tại bản tự khai ngày 21/7/2023 và tại phiên tòa bị đơn là bà Bạch Thị N trình bày:* Bà thống nhất có vay tại V1 Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 6.540.000.000 đồng và thế tín dụng với hạn mức là 120.000.000 đồng. Để bảo đảm cho các khoản vay, bà có thế chấp:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 25/3/2024 bà còn nợ V1 tổng số tiền là 8.073.079.407 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ngày 06/5/2021 tổng dư nợ là: 4.116.945.781 đồng; trong đó nợ gốc là 3.120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 80.294.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 916.651.726 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5628319.21 ngày 07/9/2021 tổng dư nợ là: 411.929.014 đồng; trong đó nợ gốc là 306.004.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.408.493 đồng, nợ lãi quá hạn là 98.516.521 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022 tổng dư nợ là: 3.369.437.262 đồng; trong đó nợ gốc là 2.503.700.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 66.144.655 đồng, nợ lãi quá hạn là 799.592.607 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số 000000000446515 tổng dư nợ là 174.767.350 đồng, trong đó nợ gốc là 110.837.518 đồng, nợ lãi là 63.929.832 đồng.

Nay VIB yêu cầu bà phải trả toàn bộ số nợ trên bà đồng ý. Tuy nhiên, bà xin VIB miễn, giảm số tiền lãi cho bà.

Trường hợp bà không trả hoặc không trả đủ các khoản nợ nói trên thì bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho VIB. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thì bà tiếp tục trả các khoản nợ gốc, lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho V1.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Bạch D trình bày:* Anh là con đẻ của bà Bạch Thị N, là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất đang thế chấp cho V1. Vì điều kiện ở xa nên anh không trực tiếp đến Tòa để làm việc trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Trường hợp giải quyết theo quy định của pháp luật, anh thống nhất bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ cho V1 và anh đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án: Đối với nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với bị đơn chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 318, 319, 320, 323, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V1, buộc bà Bạch Thị N phải trả nợ cho VIB số tiền tính đến ngày 25/3/2024 là 8.073.079.407 đồng, trong đó nợ gốc là: 6.040.541.518 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.847.203 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.814.760.854 đồng và nợ lãi thế tín dụng là 63.929.832 đồng.

Kể từ ngày 26/3/2024, bà Bạch Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong các khoản nợ cho VIB theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bà Bạch Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 2250,

tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ cho V1.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Bạch Thị N còn phải tiếp tục trả các khoản nợ gốc, khoản nợ lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho V1.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 23.500.000 đồng, bà Bạch Thị N phải chịu.

+ Về án phí: Bà Bạch Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Bạch D có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của V1 về việc yêu cầu bà Bạch Thị N phải thanh toán số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa VIB với bà Bạch Thị N ký kết các Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ngày 06/5/2021 cho bà Bạch Thị N vay số tiền 3.600.000.000 đồng. Bà Bạch Thị N đã nhận nợ số tiền 3.600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 9186712.21 ngày 10/5/2021;

- Hợp đồng tín dụng số 5628319.21 ngày 07/9/2021, bà Bạch Thị N vay số tiền 340.000.000 đồng. Bà Bạch Thị N đã nhận nợ số tiền 340.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 5628319.21 ngày 08/9/2021;

- Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022, bà Bạch Thị N vay số tiền 2.600.000.000 đồng. Bà Bạch Thị N đã nhận nợ số tiền 2.600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 6291229.22 ngày 04/5/2022;

- Thẻ tín dụng quốc tế V1, số tài khoản thẻ 000000000446515, phát hành 10/5/2021, hạn mức thẻ 120.000.000 đồng.

Trong quá trình trả nợ vay, bà Bạch Thị N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay như đã cam kết trong hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 25/3/2024 bà Bạch Thị N còn nợ V1 tổng số tiền là 8.073.079.407 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ngày 06/5/2021 tổng dư nợ là: 4.116.945.781 đồng; trong đó nợ gốc là 3.120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 80.294.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 916.651.726 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5628319.21 ngày 07/9/2021 tổng dư nợ là: 411.929.014 đồng; trong đó nợ gốc là 306.004.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.408.493 đồng, nợ lãi quá hạn là 98.516.521 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022 tổng dư nợ là: 3.369.437.262 đồng; trong đó nợ gốc là 2.503.700.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 66.144.655 đồng, nợ lãi quá hạn là 799.592.607 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số 000000000446515 tổng dư nợ là 174.767.350 đồng, trong đó nợ gốc là 110.837.518 đồng, nợ lãi là 63.929.832 đồng.

Do đó, V1 yêu cầu bà Bạch Thị N phải thanh toán cho VIB số tiền nợ trên tính đến ngày 25/3/2024 cùng lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký và thẻ tín dụng đã phát hành cho đến khi trả xong các khoản nợ; bà Bạch Thị N đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của V1 về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bà Bạch Thị N với V1 đã ký 02 hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021 thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở liên kế, diện tích xây dựng 90m², diện tích sàn 321,9m², nhà cấp 3 thuộc thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/5/2019 cho ông Đoàn Văn N1, chuyển nhượng cho bà Bạch Thị N ngày 20/5/2021. Việc thế chấp tài sản trên đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, chi nhánh thị xã B.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022 thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, Phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/6/2009 cho bà Liên M Trúc Đào, chuyển nhượng cho bà Bạch Thị N ngày 02/6/2022. Việc thế chấp tài sản trên đã được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, chi nhánh thị xã B.

Do đó, các hợp đồng thế chấp nêu trên giữa VIB với bà Bạch Thị N đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Về xử lý tài sản thế chấp:

[2.3.1] Tại mục 2.0 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021 giữa V1 (bên nhận thế chấp) với bà Bạch Thị N (bên thế chấp) đã thỏa thuận: *“Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên thế chấp, hiện tại cũng như tương lai đã phát sinh hoặc có thể phát sinh riêng rẽ hoặc liên đới bất kỳ người nào khác cho bên nhận thế chấp bao gồm nhưng không*

giới hạn bởi khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ký ngày 06/5/2021 với giá trị gốc của khoản tín dụng là 3.600.000.000 đồng bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi và các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác với giá trị gốc khác của khoản tín dụng theo các hợp đồng/thỏa thuận đó bao gồm cả các phụ lục, văn bản thỏa thuận, văn bản sửa đổi ký giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày 06/5/2021 đến ngày 06/5/2031”.

- Tại mục 2.0 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022 giữa V1 (bên nhận thế chấp) với bà Bạch Thị N (bên thế chấp) đã thỏa thuận: *“Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên thế chấp, hiện tại cũng như tương lai đã phát sinh hoặc có thể phát sinh riêng rẽ hoặc liên đới bất kỳ người nào khác cho bên nhận thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp kể từ sau ngày ký hợp đồng và các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo các hợp đồng tín dụng ký giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp trước ngày ký hợp đồng này (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi)”*.

Các bên thỏa thuận như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thì tài sản gắn liền với thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69 địa chỉ: phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương là 01 ki ốt phía trước giáp đường NA10, phía sau là 07 phòng trọ. Kết cấu xây dựng loại nhà cấp IV, móng đá, tường xây gạch chịu lực, mái lợp tole, trần la phong, nền lát gạch ceramit, cửa sắt. Tại phiên tòa, bị đơn là bà Bạch Thị N đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của V1.

[2.3.2] Do đó, trường hợp bà Bạch Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký và thẻ tín dụng đã phát hành thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa bà Bạch Thị N với V1.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[4] Về chi phí phí tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 23.500.000 đồng (Hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng) bà Bạch Thị N phải chịu nhưng VIB đã tạm ứng và chi phí xong nên buộc bà Bạch Thị N phải hoàn trả cho VIB số tiền 23.500.000 đồng (Hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí: Bà Bạch Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 bà Bạch Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được hoàn trả tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 299, 317, 318, 320, 322, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc bà Bạch Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q đến ngày 25/3/2024 với tổng số tiền là 8.073.079.407 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7550268.21 ngày 06/5/2021 tổng dư nợ là: 4.116.945.781 đồng; trong đó nợ gốc là 3.120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 80.294.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 916.651.726 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5628319.21 ngày 07/9/2021 tổng dư nợ là: 411.929.014 đồng; trong đó nợ gốc là 306.004.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.408.493 đồng, nợ lãi quá hạn là 98.516.521 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 4257517.22 ngày 28/4/2022 tổng dư nợ là: 3.369.437.262 đồng; trong đó nợ gốc là 2.503.700.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 66.144.655 đồng, nợ lãi quá hạn là 799.592.607 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số 000000000446515 tổng dư nợ là 174.767.350 đồng, trong đó nợ gốc là 110.837.518 đồng, nợ lãi là 63.929.832 đồng.

2. Kể từ ngày 26/3/2024 cho đến khi thi hành án xong bà Bạch Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký và thẻ tín dụng đã phát hành với Ngân hàng TMCP Q.

3. Trường hợp bà Bạch Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở liên kế, diện tích xây dựng 90m², diện tích sàn 321,9m², nhà cấp 3 thuộc thửa đất số 3930, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/5/2019 cho ông Đoàn Văn N1, chuyển nhượng cho bà Bạch Thị N ngày 20/5/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất số 6526109.21.638 ngày 25/5/2021. Việc thế chấp tài sản trên đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, chi nhánh thị xã B.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 01 kiôt và 07 phòng trọ thuộc thửa đất số 2250, tờ bản đồ số 69; địa chỉ: Khu T, Phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/6/2009 cho bà Liên M Trúc Đào, chuyển nhượng cho bà Bạch Thị N ngày 02/6/2022. Việc thế chấp tài sản trên đã được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, chi nhánh thị xã B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9933039.22 công chứng ngày 03/6/2022.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Bạch Thị N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 23.500.000 đồng (*hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng*) bà Bạch Thị N phải chịu nhưng Ngân hàng TMCP Q đã tạm ứng và chi phí xong nên buộc bà Bạch Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 23.500.000 đồng (*hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí: Bà Bạch Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.097.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006119 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 các điều 6, 7, 7a và 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP. Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS TP. Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Hoa

