

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 05/2022/KDTM-ST
Ngày: 30-8-2022
“V/v trAh chấp hợp đồng T dụng”

**NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà: Bà C Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Bà Bùi Thị Kim Thủy

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Hoàn -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2022/TLST-KDTM ngày 18-4-2022 về “TrAh chấp hợp đồng T dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-KDTM ngày 08-7-2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S-H, địa chỉ Trụ sở chính: Số 77 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố H, Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ QuAg H, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo ủy quyền: Bà PhA Thu H, chức vụ Chuyên viên, địa chỉ: Khu trung tâm thương mại, đường Nguyễn Thái H, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm:1984; địa chỉ: Ấp A Đ, xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, và bà Nguyễn Thị P T, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp Bến L, xã Bình C, huyện Xuyên M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Tân Đ, Sinh năm:1976, địa chỉ: Ấp A Đ, xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1974, địa chỉ: Ấp A Đ, xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA: Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P, địa chỉ: Khu phố Hương Đ, phường Long H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Người đại diện: Ông Lại Minh P, chức vụ: Tổng giám đốc (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần S-H trình bày:

1. Khoản vay của Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T:

Ngày 17/01/2020 Ngân hàng TMCP S – H chi nhánh Vũng Tàu đã ký với ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T Hợp đồng T dụng trung dài hạn số 13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 17/01/2020 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-13/2020/HĐTDTDH- CN/SHB.130800 ký ngày 20/01/2020, Phụ lục hợp đồng T dụng số PL01-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 21/4/2020, Phụ lục hợp đồng T dụng số PL02-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 18/6/2020, số tiền vay là 5.000.000.000 đồng, đã giải ngân 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng (từ 21/01/2020 đến ngày 20/01/2045), mục đích sử dụng vốn vay mua nhà đất, lịch trả nợ gốc: Gốc trả hàng tháng, lịch trả nợ lãi: Lãi trả hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên: 25/02/2020; lãi suất vay được quy định như sau: Lãi suất trong hạn là 13,4 %/năm trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ thời điểm giải ngân, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cao nhất KHCN của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ cho vay là 4%/1 năm, lãi suất chậm trả lãi bằng 50% lãi suất vay trong hạn và không quá 10%/1 năm và được Th trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi, lãi suất quá hạn gốc: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thAh toán và được Th trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc, trường hợp trả nợ trước hạn, khách hàng phải chịu phí phạt trả nợ trước hạn theo quy định SHB. Phí phạt cụ thể được quy định theo biểu phí hiện hành của SHB tại thời điểm ký kết Khế ước nhận nợ - biểu phí 3522/QĐ-TGD ngày 17/12/2018. Th từ thời điểm vay vốn đến nay, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T đã trả cho SHB Vũng Tàu các khoản sau: Nợ gốc: 183.700.000 đồng, nợ lãi: 613.032.413 đồng, tổng cộng: 796.732.413 đồng. Tuy nhiên, từ ngày 25/02/2020 là đến các kỳ trả nợ theo thỏa thuận, SHB đã nhiều lần yêu cầu Ông T và Bà T trả nợ cho SHB nhưng Ông T và Bà T vẫn không trả nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Th đến ngày 30/8/2022 Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần S-H chi nhánh Vũng Tàu các khoản sau: Nợ gốc: 4.816.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.046.711.821 đồng, nợ lãi quá hạn: 17.384.165 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 53.991.294 đồng, tổng cộng: 5.934.387.280 đồng (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi đồng*).

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau: Bất động sản tọa lạc tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 diện tích: 19.905 m² (trong đó: 200m² đất ở tại nông thôn, 19.705m² đất Trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 185832 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 10/9/2007. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2020/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 17/01/2020 giữa Ngân hàng SHB Vũng Tàu và Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T tại phòng công

chứng số 2, số 31 Rú Mỡ phường Phước Hiệp, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, số công chứng: 286 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Chủ T sản: Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T. Ngày 21/4/2020, T sản bảo đảm này đã được giải chấp và thay thế bằng Sổ tiết kiệm trị giá: 5.280.000.000 đồng (chủ sở hữu: Ông Nguyễn Tấn T). Ngày 18/6/2020 T sản bảo đảm này là Sổ tiết kiệm trị giá: 5.280.000.000 đồng (chủ sở hữu: Ông Nguyễn Tấn T) đã được thay thế bằng T sản đảm bảo sau đây: Bất động sản tọa lạc tại Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) diện tích: 5916,8 m², (Trong đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: Lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/2020/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 09/7/2020 giữa Ngân hàng SHB Vũng Tàu và Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T; Công ty CP Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Thu, số 280 Thống Nhất, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu số công chứng: 739 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số thứ tự 118 ngày 19/6/2020. Chủ T sản: Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P

2. Khoản vay của bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T:

Ngày 09/7/2020 Ngân hàng TMCP S – H chi nhánh Vũng Tàu đã ký với bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T Hợp đồng T dụng trung dài hạn số 111/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 09/7/2020 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-111/2020/HĐTDTDH- CN/SHB.130800 ký ngày 13/7/2020, chi tiết như sau: Số tiền vay theo hợp đồng: 2.900.000.000 đồng, số tiền giải ngân: 2.900.000.000 đồng, thời hạn vay: 300 tháng (từ 13/7/2020 đến ngày 13/7/2045), mục đích sử dụng vốn vay: Vay mua nhà đất, lịch trả nợ gốc: Gốc trả hàng tháng, lịch trả nợ lãi: Lãi trả hàng tháng. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên: 25/8/2020. Lãi suất vay được quy định như sau: Lãi suất trong hạn là 12,9 %/năm trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ thời điểm giải ngân, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cao nhất KHCN của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ cho vay là 3,9%/1 năm, lãi suất chậm trả lãi bằng 50% lãi suất vay trong hạn và không quá 10%/1 năm và được Th trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi, lãi suất quá hạn gốc: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thAh toán và được Th trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc. Trường hợp trả nợ trước hạn, khách hàng phải chịu phí phạt trả nợ trước hạn theo quy định SHB. Phí phạt cụ thể được quy định theo biểu phí hiện hành của SHB tại thời điểm ký kết Khế ước nhận nợ - biểu phí 3522/QĐ-TGD ngày 17/12/2018). Th từ thời điểm vay vốn đến nay, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T đã trả cho SHB Vũng Tàu các khoản sau: Nợ gốc: 48.350.000 đồng, nợ lãi: 168.750.000 đồng, tổng cộng: 217.100.000 đồng. Từ ngày 25/8/2020 là đến các kỳ trả nợ theo thỏa thuận, SHB

đã nhiều lần yêu cầu Bà Đ và Ông T trả nợ cho SHB nhưng Bà Đ và Ông T vẫn không trả nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Th đến ngày 30/8/2022 Bà Nguyễn Thị Tân Đ và Ông Nguyễn Hoàng T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần S-H chi nhánh Vũng Tàu các khoản sau: Nợ gốc: 2.851.650.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.473.146 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.740.469 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 29.911.029 đồng, tổng cộng: 3.490.774.644 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*).

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau: Bất động sản tọa lạc tại Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) diện tích: 5916,8 m², (Trong đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: Lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 18/6/2020 giữa Ngân hàng SHB Vũng Tàu và Bà Nguyễn Thị Tân Đ và Ông Nguyễn Hoàng T tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Thu, số 280 Thống Nhất, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu số công chứng: 652 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số thứ tự 150 ngày 10/7/2020. Chủ T sản: Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P

Ngân hàng Thương mại cổ phần S-H chi nhánh Vũng Tàu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ buộc:

- Ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T phải trả số tiền Th đến ngày 30/8/2022 là: Nợ gốc: 4.816.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.046.711.821 đồng, nợ lãi quá hạn: 17.384.165 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 53.991.294 đồng, tổng cộng: 5.934.387.280 đồng (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Tân Đ và Ông Nguyễn Hoàng T phải trả cho SHB Vũng Tàu phải trả số tiền Th đến ngày 30/8/2022 là: Nợ gốc: 2.851.650.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.473.146 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.740.469 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 29.911.029 đồng, tổng cộng: 3.490.774.644 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*).

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T không thanh toán nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền P mãi T sản đảm bảo sau:

Quyền sử dụng đất diện tích 5916,8 m², (Trong đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: Lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058 và toàn bộ T sản gắn liền với đất tại thửa số: thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019 đứng tên Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 18/6/2020).

Kể từ ngày 31/8/2022 bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn 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 các khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng ký kết, 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 cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất Ngân hàng cho vay.

Trường hợp P mãi T sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng.

-Bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị P T trình bày: Ông T bà T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông T bà T chỉ là đứng ra vay nợ dùm cho Công ty cổ phần đầu tư P triển địa ốc Vạn T P. Ông T bà T không có nhận tiền vay từ ngân hàng, khi vay ngân hàng thì ông T bà T chỉ ký tên, tiền là do Công ty cổ phần đầu tư P triển địa ốc Vạn T P nhận. Ông T bà T không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, Ông T bà T còn nợ ngân hàng số tiền là 5.586.445.039 đồng Th đến ngày 01/3/2022, đề nghị P mãi T sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Ông T bà T đồng ý P mãi T sản thế chấp để trả nợ ngân hàng là bất động sản tọa lạc tại Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) diện tích: 5916,8 m², (Trong đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: Lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 18/6/2020 giữa Ngân hàng SHB Vũng Tàu và Bà Nguyễn Thị Tân Đ và Ông Nguyễn Hoàng T tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Thu, số 280 Thống Nhất, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu số công chứng: 652 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số thứ tự 150 ngày 10/7/2020.

-Bị đơn bà Nguyễn Thị Tân Đ, ông Nguyễn Hoàng T trình bày: Bà Đ ông T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà Đ ông T chỉ là đứng ra vay nợ dùm cho Công ty cổ phần đầu tư P triển địa ốc Vạn T P. Bà Đ ông T không có nhận tiền vay từ ngân hàng, khi vay ngân hàng thì bà Đ ông T chỉ ký tên, tiền là do Công ty cổ phần đầu tư P triển địa ốc Vạn T P nhận. Bà Đ ông T không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, Bà Đ ông T còn nợ ngân hàng số tiền là 3.292.069.960 đồng Th đến ngày 01/3/2022, đề nghị P mãi T sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Bà Đ ông T đồng ý P mãi T sản thế chấp để trả nợ ngân hàng là bất động sản tọa lạc tại Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) diện tích: 5916,8 m², (Trong

đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: Lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 18/6/2020 giữa Ngân hàng SHB Vũng Tàu và Bà Nguyễn Thị Tân Đ và Ông Nguyễn Hoàng T tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Thu, số 280 Thống Nhất, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu số công chứng: 652 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số thứ tự 150 ngày 10/7/2020.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA đại diện Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai, không tiến hành phiên hòa giải được.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa P biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Về yêu cầu của nguyên đơn thì thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, có Hợp đồng T dụng, hợp đồng thế chấp rõ ràng, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền gốc và lãi theo như Hợp đồng T dụng, nếu không trả thì đề nghị P mãi T sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả trAh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nhận định:

[1] *Về thẩm quyền:* Đây là quA hệ về trAh chấp hợp đồng T dụng và bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nên căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[2] *Về tố tụng:* Bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu của nguyên đơn:*

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P vắng mặt.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T còn nợ nguyên đơn số tiền đã vay chưa trả cho nguyên đơn Th đến ngày 30/8/2022 là: Nợ gốc: 4.816.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.046.711.821 đồng, nợ lãi quá hạn: 17.384.165 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 53.991.294 đồng, tổng cộng: 5.934.387.280 đồng (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi đồng*).

Nguyên đơn cho rằng bị đơn bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T còn nợ nguyên đơn số tiền đã vay chưa trả cho nguyên đơn Th đến ngày 30/8/2022 là: Nợ gốc: 2.851.650.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.473.146 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.740.469 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 29.911.029 đồng, tổng cộng: 3.490.774.644 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*).

Xét Hợp đồng T dụng trung dài hạn số 13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 17/01/2020 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 20/01/2020; Phụ lục hợp đồng T dụng số PL01-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 21/4/2020 giữa SHB Vũng Tàu và Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T; Phụ lục hợp đồng T dụng số PL02-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 18/6/2020 giữa SHB Vũng Tàu và Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện Hợp đồng T dụng, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T đã trả cho SHB Vũng Tàu các khoản sau: Nợ gốc: 183.700.000 đồng, nợ lãi: 613.032.413 đồng, tổng cộng: 796.732.413 đồng. Đối với dư nợ còn lại, dù đã được SHB nhắc nhở, đôn đốc nhiều lần nhưng ông T bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Th đến ngày 30/8/2022 ông T bà T còn nợ SHB là: Nợ gốc: 4.816.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.046.711.821 đồng, nợ lãi quá hạn: 17.384.165 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 53.991.294 đồng, tổng cộng: 5.934.387.280 đồng (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi đồng*). Kể từ 25/8/2020 đến thời điểm Ngân hàng TMCP S-H khởi kiện, ông T bà T không thanh toán tiếp số tiền nợ đến hạn, như vậy ông T bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP S-H. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP S-H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T bà T phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền Th đến ngày 30/8/2022 là nợ gốc: 4.816.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.046.711.821 đồng, nợ lãi quá hạn: 17.384.165 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 53.991.294 đồng, tổng cộng: 5.934.387.280 đồng (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi đồng*). là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức T dụng.

Xét Hợp đồng T dụng trung dài hạn số 111/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 09/7/2020 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-111/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 13/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP S-H và bà Nguyễn Thị Tân Đ, ông Nguyễn Hoàng T đã thể hiện ý chí tự

nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện Hợp đồng T dụng. Quá trình thực hiện Hợp đồng T dụng, bà Đ ông T đã trả cho SHB Vũng Tàu các khoản sau: Nợ gốc: 48.350.000 đồng, nợ lãi: 168.750.000 đồng, tổng cộng: 217.100.000 đồng. Đối với dư nợ còn lại, dù đã được SHB nhắc nhở, đôn đốc nhiều lần nhưng bà Đ ông T vẫn không thực hiện nghĩa vụ thAh toán. Th đến ngày 30/8/2022 bà Đ ông T còn nợ SHB là: Nợ gốc: 2.851.650.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.473.146 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.740.469 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 29.911.029 đồng, tổng cộng: 3.490.774.644 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*). Kể từ 25/02/2020 đến thời điểm Ngân hàng TMCP S-H khởi kiện, bà Đ ông T không thAh toán tiếp số tiền nợ đến hạn, như vậy bà Đ ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP S-H. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP S-H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông bà Đ ông T phải thAh toán cho Ngân hàng tổng số tiền Th đến ngày 30/8/2022 là: Nợ gốc: 2.851.650.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.473.146 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.740.469 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 29.911.029 đồng, tổng cộng: 3.490.774.644 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*) là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức T dụng.

Đối với hợp đồng thế chấp T sản: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-BTB/SHB.130800 ngày 18/6/2020, công chứng tại Văn Phòng công chứng Đặng Thị Thu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 652; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/6/2020.

Xét Hợp đồng thế chấp được ký kết đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch bảo đảm nên P sinh hiệu lực.

Do đó căn cứ hợp đồng thế chấp và quy định tại Điều 320, 322, 323 Bộ luật Dân sự về thế chấp T sản thì có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ngân hàng P mãi quyền sử dụng đất và T sản trên đất để thAh toán nợ vay cho ngân hàng. Bao gồm T sản sau: Quyền sử dụng đất diện tích 5916,8 m², (Trong đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: Lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058 và toàn bộ T sản gắn liền với đất tại thửa số: thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019 đứng tên Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 18/6/2020).

[4]*Về án phí*: Do có nghĩa vụ trả tiền nên bị đơn ông T bà T, bà Đ ông T phải chịu án phí kinh doAh thương mại có giá ngạch được quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định là 3.000.000đ, số tiền này Ngân hàng TMCP S-H đã tạm ứng. Do yêu cầu của

Ngân hàng TMCP S-H được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định là 3.000.000 đồng.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 320, 322, 323 Bộ luật Dân sự;
- khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức T dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S-H đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T.

Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S-H tổng số tiền Th đến ngày 30/8/2022 là: 5.934.387.280 đồng (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi đồng*), (Trong đó: nợ gốc: 4.816.300.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.046.711.821 đồng; nợ lãi quá hạn: 17.384.165 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 53.991.294 đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần xuất S-H tổng số tiền Th đến ngày 30/8/2022 là: 3.490.774.644 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*), (Trong đó: nợ gốc: 2.851.650.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 599.473.146 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.740.469 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi: 29.911.029 đồng).

(Theo các hợp đồng T dụng: Hợp đồng T dụng trung dài hạn số 13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 17/01/2020 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-13/2020/HĐTDTDH- CN/SHB.130800 ký ngày 20/01/2020; Phụ lục hợp đồng T dụng số PL01-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 21/4/2020 giữa SHB Vũng Tàu và Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T; Phụ lục hợp đồng T dụng số PL02-13/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 18/6/2020 giữa SHB Vũng Tàu và Ông Nguyễn Tấn T và Bà Nguyễn Thị P T; Hợp đồng T dụng trung dài hạn số 111/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 09/7/2020 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-111/2020/HĐTDTDH- CN/SHB.130800 ký ngày 13/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP S-H và bà Nguyễn Thị Tân Đ, ông Nguyễn Hoàng T).

Trường hợp ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T không thanh toán nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần S-H được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền P mãi T sản đảm bảo là T sản sau:

Quyền sử dụng đất diện tích 5916,8 m², (Trong đó: 3923,4 m² đất ở thời hạn sử dụng: lâu dài và 1993,4 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng: năm 2058 và toàn bộ T sản gắn liền với đất tại thửa số: thửa đất số 12 (số cũ 632), tờ bản đồ số 76 (số cũ 25) phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu T sản gắn liền với đất số CT403411 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/11/2019 đứng tên Công ty cổ phần Đầu tư P triển địa ốc Vạn T P.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2019/HĐTC-CN/SHB.130800 được ký ngày 18/6/2020).

Kể từ ngày 31/8/2022, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thAh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thAh toán xong các khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng ký kết, 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 thAh 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 Ngân hàng cho vay.

Trường hợp P mãi T sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng.

-Về án phí kinh doAh thương mại sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T phải chịu án phí kinh doAh thương mại là 113.934.387 đồng (Một trăm mười ba triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn ba trăm tám mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T phải chịu án phí kinh doAh thương mại là 101.815.492 đồng (Một trăm lẻ một triệu tám trăm mười lăm ngàn bốn trăm chín mươi hai đồng).

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị P T, bà Nguyễn Thị Tân Đ và ông Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ thAh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S-H số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần S-H không phải chịu án phí kinh doAh thương mại nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 58.400.000đ (Năm mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009742 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/8/2022), đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo Th từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAD tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

C Nguyễn Xuân Thu