TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỦ THỪA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2023/DS-ST
Ngày: 28-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Quân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Lê Thị Hằng.

2/ Ông Nguyễn Văn Năm.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Thanh Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa: Ông Nguyễn Thường Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 234/2023/TLST-DS, ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN. Địa chỉ trụ sở: 145-147-149 Hùng Vương, Phường 2, thành phố TA, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thanh viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H. Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Hoàng Nhật H là ông Nguyễn Văn Tr, ông Lê Đình Q, ông Trần Vy Nhật Q và ông Nguyễn Đức Tr. Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023.

Bị đơn: Ông Trần Thành Nh, sinh năm 1985. Hộ khẩu thường trú: Ấp Tường Lễ, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long. Chỗ ở hiện nay: Ấp BM, xã ML, huyện TT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Thành Nh là bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 102 Khu A, ấp VK, xã BA, huyện TT, tỉnh Long An. Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Bích Ng, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An.

(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN (gọi tắt là Ngân hàng) – do ông Lê Đình Q trình bày:

Ngày 12/7/2021, Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN và ông Trần Thành Nh đã ký Hợp đồng tín dụng số 28/2021/22000/07.HĐTD/010. Theo đó, Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN - Chi nhánh Rạch Kiến cho ông Trần Thành Nh vay 3.250.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Để bảo đảm khoản vay trên, ông Trần Thành Nh đã ký với Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021.

Thông tin khoản vay và tài sản bảo đảm chi tiết như sau:

1. Thông tin khoản vay:

Số tiền cho vay: 3.250.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở.

Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 13/7/2021 đến ngày 13/7/2036).

Lãi suất vay: Lãi suất cho vay 24 tháng đầu: 9,9%/năm. Từ 13/7/2023 lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + biên độ 3,7%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Lãi quá hạn lãi là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: vào ngày 15 hàng tháng.
+ Nợ lãi: vào ngày 15 hàng tháng.
+ Nợ gốc được trả thành: 180 kỳ.
+ Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 18.055.556 đồng.
+ Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 18.055.476 đồng.

Dư nợ gốc hiện tại: 3.062.252.108 đồng.

2. Thông tin tài sản bảo đảm:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, địa chỉ ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, Long An, diện tích: 1.696,7m^2, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 553375, số vào sổ cấp GCN: CS 09093, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 31/5/2019 điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Thành Nh ngày 29/6/2021. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021, được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Hòa (số công chứng: 7591, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, Long An ngày 12/7/2021.

Tính đến hết ngày 09/12/2022, ông Trần Thành Nh đã trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN tổng số tiền nợ gốc là 187.747.892 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm chín mươi hai đồng)* và nợ lãi là 189.561.260 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi chín triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn hai trăm sáu mươi đồng)*.

Tạm tính đến hết ngày 17/8/2023, tổng số tiền ông Trần Thành Nh còn nợ Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN là: 3.569.449.432 đồng, trong đó:

Dư nợ gốc hiện tại: 3.062.252.108 đồng

Nợ lãi trong hạn: 449.940.940 đồng

Nợ lãi quá hạn: 25.384.347 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 31.872.037 đồng

(Lãi vay và/hoặc phí tạm tính đến hết ngày 17/8/2023 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 18/8/2023 cho đến khi Bên vay trả hết nợ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Thành Nh đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 15/02/2022 ông Trần Thành Nh đã không đóng nợ gốc, nợ lãi (sao kê kèm theo) và chuyển nợ quá hạn nhóm 3 từ ngày 15/6/2022 (Thông báo chuyển nợ quá hạn kèm theo) nên ngày 15/8/2022 Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN ban hành Quyết định số 1218/2022/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Trần Thành Nh.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bằng đơn này, theo đơn khởi kiện, Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN khởi kiện đối với ông Trần Thành Nh tại Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Kính đề nghị Quý Tòa thụ lý, giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông Trần Thành Nh, tuyên buộc:

1. Ông Trần Thành Nh phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN với tổng số tiền là: 3.569.449.432 đồng, trong đó:

Dư Dư nợ gốc hiện tại: 3.062.252.108 đồng

Nợ lãi trong hạn: 449.940.940 đồng

Nợ lãi quá hạn: 25.384.347 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 31.872.037 đồng

(Lãi vay và/hoặc phí tạm tính đến hết ngày 17/8/2023 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 18/8/2023 cho đến khi Bên vay trả hết nợ).

2. Ông Trần Thành Nh còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 28/2021/22000/07.HĐTD/010 ngày 12/7/2021 đã ký kết với Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN kể từ ngày 18/8/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Ông Trần Thành Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN để thu hồi nợ, cụ thể là: "Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số: Thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An, diện tích 1.696,7m^2, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 553375, số vào sổ cấp GCN: CS 09093, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 31/5/2019 điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Thành Nh ngày 29/6/2021". Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Thành Nh đối với Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ ông Trần Thành Nh tại Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN, thì ông Trần Thành Nh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN. Ngân hàng thương mại TNHH MTV

XDVN đồng ý cho ông Nh thanh toán toàn bộ số tiền 3.569.449.432 đồng cho Ngân hàng ngay khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật.

Tính tới ngày 28/9/2023, ông Trần Thành Nh còn nợ Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN số tiền gốc vay là 3.062.252.108 đồng và tổng số tiền lãi là 561.020.738 đồng, tổng cộng số tiền ông Nh còn nợ là 3.623.272.846 đồng.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn là bà Trần Thị Hồng X trình bày:

Ông Trần Thành Nh thừa nhận vào ngày 12/7/2021. Ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số chứng nhận 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021 để vay số tiền 3.250.000.000đ (ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) để làm vốn kinh doanh mua bán. Nhưng từ tháng 01/2023, ông Nh làm ăn bị thua lỗ nên không có tiền hoàn trả cho Ngân hàng cả gốc và lãi.

Nay Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN khởi kiện ông Trần Thành Nh yêu cầu ông Nh phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN với tổng số tiền là: 3.569.449.432 đồng, trong đó:

Dư nợ gốc hiện tại: 3.062.252.108 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 449.940.940 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 25.384.347 đồng.

Nợ lãi chậm trả lãi: 31.872.037 đồng.

(Lãi vay và/hoặc phí tạm tính đến hết ngày 17/8/2023 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 18/8/2023 cho đến khi Bên vay trả hết nợ) thì ông Nh đồng ý với toàn bộ yêu cầu nêu trên của Ngân hàng. Ông Nh sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 3.569.449.432 đồng cho Ngân hàng ngay khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông Nh không thanh toán toàn bộ số tiền 3.569.449.432 đồng cho Ngân hàng thì ông Nh đồng ý giao tài sản thế là chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác được chứng nhận số 7591, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Long Hòa để Ngân hàng xử lý theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021, được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Hòa (số công chứng: 7591, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, Long An ngày 12/7/2021 thế chấp thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.696,7m^2, loại đất ở nông thôn, tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An. Ngoài ra không ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Bích Ng trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2023 như sau:

Bà Ng không có quan hệ họ hàng gì đối với ông Trần Thành Nh, mà bà là chủ sử dụng đất trước đây của thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An. Do trước đây bà Ng và chồng là ông Trương Khắc Chí (hiện ông Chí đã chết) có vay tiền của ông Đinh Văn Kiệt, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: 169 Đường 17, Tổ 29, Khu phố 3, phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nên làm thủ chuyển nhượng thửa đất 395 cho ông Kiệt, sau đó vợ chồng bà thỏa thuận với ông Kiệt chuyển nhượng thửa đất 395 cho ông Trần Thành Nh với giá 04 tỷ đồng. Ông Nh đã thanh toán cho vợ chồng bà Ng 3,5 tỷ đồng còn lại 500.000.000 đồng, ông Nh hứa khi nào thế chấp được thửa đất 395 để vay vốn ngân hàng sẽ hoàn trả cho vợ chồng bà 500.000.000 đồng, tuy nhiên đến nay ông Nh vẫn chưa trả số tiền này, đồng thời ông Nh cho vợ chồng bà Ng ở lại trên thửa đất 395 đến khi nào ông Nh có nhu cầu lấy lại nhà đất thì báo cho vợ chồng bà biết và hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng còn nợ. Nay ông Nh đồng ý giao thửa đất 395 và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ thì bà Ng sẽ dọn đi nơi khác ở khi có người mua lại thửa đất này. Hiện nay bà không tranh chấp gì liên quan đến tài sản thế chấp trong vụ án Ngân hàng Xây dựng Việt Nam khởi kiện ông Trần Thành Nh và đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN với ông Nh. Về số tiền 500.000.000 đồng ông Nh còn nợ vợ chồng bà thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đồng thời, bà Ng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An phát biểu:

Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong vụ án, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN đối với ông Trần Thành Nh. Buộc ông Nh có trách nhiệm hoàn trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN khởi kiện ông Trần Thành Nh yêu cầu thanh toán tiền gốc vay và tiền lãi làm phát sinh quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 463 Bộ luật dân sự 2015. Do ông Trần Thành Nh có nơi cư trú tại xã ML, huyện TT, tỉnh Long An nên khi có yêu cầu khởi kiện thì Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An giải quyết theo trình tự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 205, 207 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không thành. Vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, ông Lê Đình Q, bà Trần Thị Hồng X và bà Phan Bích Ng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Q, bà X và bà Ng.

[2] Về nội dung:

Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN khởi kiện yêu cầu ông Trần Thành Nh hoàn trả số tiền gốc vay là 3.062.252.108 đồng và tổng tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2023) là 561.020.738 đồng, tổng cộng 3.623.272.846 đồng.

Xét lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 12/7/2021, Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN và ông Trần Thành Nh đã ký Hợp đồng tín dụng số 28/2021/22000/07.HĐTD/010. Theo đó, Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN - Chi nhánh Rạch Kiến cho ông Trần Thành Nh vay 3.250.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Để bảo đảm khoản vay trên, ông Trần Thành Nh đã ký với Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở. Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 13/7/2021 đến ngày 13/7/2036). Lãi suất vay: Lãi suất cho vay 24 tháng đầu: 9,9%/năm. Từ 13/7/2023 lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + biên độ 3,7%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi quá hạn lãi là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: Vào ngày 15 hàng tháng.
+ Nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng.
+ Nợ gốc được trả thành: 180 kỳ.
+ Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 18.055.556 đồng.

+ Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 18.055.476 đồng.

Dư nợ gốc hiện tại: 3.062.252.108 đồng.

Tính đến hết ngày 09/12/2022, ông Trần Thành Nh đã trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN tổng số tiền nợ gốc là 187.747.892 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Thành Nh đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 15/02/2022 ông Trần Thành Nh đã không đóng nợ gốc, nợ lãi (sao kê kèm theo) và chuyển nợ quá hạn nhóm 3 từ ngày 15/6/2022 (Thông báo chuyển nợ quá hạn kèm theo) nên ngày 15/8/2022, Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN ban hành Quyết định số 1218/2022/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Trần Thành Nh. Tính đến ngày xét xử, ông Nh còn nợ tổng số tiền gốc là 3.062.252.108 đồng, tổng tiền lãi trong hạn là 492.357.744 đồng, tổng tiền lãi quá hạn là 31.528.151 đồng, tổng số tiền phạt chậm trả lãi trong hạn là 37.134.843 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng và người đại diện theo ủy quyền cho ông Nh đều thống nhất hiện nay ông Nh còn nợ số tiền gốc là 3.062.252.108 đồng và tổng nợ lãi phát sinh tính đến ngày 28/9/2023 là 561.020.738 đồng, ông Nh đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 3.062.252.108 đồng và tổng nợ lãi phát sinh tính đến ngày 28/9/2023 là 561.020.738 đồng, tổng cộng số tiền gốc và lãi ông Nh phải trả cho Ngân hàng là 3.623.272.846 đồng. Đồng thời người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng và người đại diện theo ủy quyền cho ông Nh thống nhất trường hợp ông Nh không thanh toán tổng số tiền gốc là 3.062.252.108 đồng và nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho Ngân hàng thì ông Nh đồng ý giao tài sản thế là chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác được chứng nhận số 7591, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Long Hòa để Ngân hàng xử lý theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021, được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Hòa (số công chứng: 7591, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, Long An ngày 12/7/2021 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.696,7m^2, loại đất ở nông thôn, tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 28/2021/22000/07.HĐTD/010 ngày 12/7/2021 buộc ông Nh trả số tiền vay gốc là 3.062.252.108 đồng cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN là phù hợp theo quy định tại Điều 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về tiền lãi: Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN với ông Nh thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Tổ

chức tín dụng năm 2010; Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023 của Ngân hàng nhà nước và Nghị quyết 01/2019NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, ngoài việc phải trả 3.062.252.108 đồng tiền gốc vay, ông Nh còn phải trả cho Ngân hàng tiền nợ lãi tính đến ngày 28/9/2023 bao gồm tiền lãi trong hạn là 492.357.744 đồng, tiền lãi quá hạn là 31.528.151 đồng và số tiền phạt chậm trả lãi trong hạn là 37.134.843 đồng. Số tiền gốc vay là 3.062.252.108 đồng ông Nh còn phải trả lãi tiếp theo kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi trả hết tiền gốc vay theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 28/2021/22000/07.HĐTD/010 ngày 12/7/2021.

[4] Về hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm cho hợp đồng vay, ông Nh ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.696,7m^2, loại đất ở nông thôn, tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An do ông Trần Thành Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Phan Bích Ng hiện đang ở tại 01 căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 395, tuy nhiên bà Phan Bích Ng không có tranh chấp gì đối với tài sản thế chấp trong vụ án này. Người đại diện cho Ngân hàng và người đại diện cho bị đơn thống nhất trường hợp ông Nh không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh theo thời hạn nêu trên thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN có quyền yêu cầu phát mãi thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.696,7m^2, loại đất ở nông thôn, tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021 để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN. Hợp đồng thế chấp tài sản có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Khi ông Nh thực hiện xong nghĩa vụ thì Ngân hàng phải hoàn trả cho bên thế chấp giấy tờ về tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp ông Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 322 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí thẩm định: Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận vì vậy ông Nh phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và phải hoàn trả lại Ngân hàng số tiền là 3.000.000 đồng.

Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An là có căn cứ.

[6] Về án phí: Ông Trần Thành Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 322, 323, 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN đối với ông Trần Thành Nh về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Trần Thành Nh có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN tổng số tiền nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 28/2021/22000/07.HĐTD/010 ngày 12/7/2021 là 3.623.272.846 đồng (Ba tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi hai ngàn, tám trăm bốn mươi sáu đồng), trong đó số tiền gốc vay là 3.062.252.108 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/9/2023 là 561.020.738 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2023), ông Trần Thành Nh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 28/2021/22000/02.HĐTC.BĐS/010 ngày 12/7/2021 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.696,7m^2, loại đất ở nông thôn, tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An và các tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho việc trả nợ.

3. Khi ông Trần Thành Nh thực hiện xong nghĩa vụ thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN phải hoàn trả cho ông Trần Thành Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 553375, số vào sổ cấp GCN: CS 09093, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 31/5/2019 điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Thành Nh ngày 29/6/2021.

Trường hợp ông Trần Thành Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp gồm thửa đất số 395, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.696,7m^2, loại đất ở nông thôn, tại ấp Bình Trị 1, xã PNTr, huyện CT, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật thi hành án dân sự để thu hồi nợ.

4. Về chi phí thẩm định: Ông Trần Thành Nh phải hoàn trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN chi phí thẩm định là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thành Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 104.465.000 đồng.

Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV XDVN 50.967.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004025 ngày 20/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

6. Án xét xử sơ thẩm công khai, vắng mặt tất cả các đương sự. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

7. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Đức Quân