

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHĨA ĐÀN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: **01/2023/KDTM - ST**

Ngày: 28/7/2023

V/v: “*tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHĨA ĐÀN – TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Phan Quang Sơn**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Võ Quang Hòa và bà Nguyễn Thị Thanh**

Thư ký phiên tòa: **Bà Phạm Thị An** – Thư ký TAND huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn – tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: **Bà Dương Thị Hằng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở TAND huyện Nghĩa Đàn – tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2023/TLST- KDTM ngày 22 tháng 02 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXX-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/QĐST – KDTM ngày 29/6/2023, giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Trụ sở chính số 2 Đường Láng Hạ – Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – Tổng Giám Đốc.
Người được đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hoàng Lan – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện Nghĩa Đàn Tây Nghệ An. Người được người ủy quyền ủy quyền lại: Ông Trần Thanh Huy – giám đốc phòng giao dịch Nghĩa Hiếu (theo văn bản ủy quyền số 78 ngày 22/02/2023). Có mặt.
- 2. Bị đơn:** chị Trần Thị Lan, sinh năm 1984. Vắng mặt
Anh Nguyễn Cảnh Nam sinh năm 1982. Vắng mặt
Đều đăng ký HKTT: xóm Quán Mít, xã Nghĩa Thành, Nghĩa Đàn, Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Nghĩa Đàn Tây Nghệ An – Phòng Giao dịch Nghĩa Hiếu 02 khoản vay với tổng số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ

bảy trăm triệu đồng), cụ thể như sau: Tại hợp đồng tín dụng số 3620 – LAV 201805623/HĐTD ký ngày 26 tháng 10 năm 2018, chị Lan anh Nam vay số tiền 1.400.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, thời hạn nhận nợ 6 tháng/lần, mục đích sử dụng vốn để kinh doanh hàng nông sản, với lãi suất cho vay cố định 10%/năm, lãi quá hạn 15%/năm, phương pháp trả lãi theo quý vào ngày 30 các tháng 3, 6, 9, 12. Hình thức bảo đảm tiền vay: cho vay có bảo đảm bằng tài sản. Tại hợp đồng vay này, anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan thế chấp tài sản gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 997180, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 28 diện tích 214,9m² do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp ngày 28/11/2016 mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nghĩa Đàn; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 897917, thửa đất số 272 lô 82, tờ bản đồ số 04 diện tích 160m² do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 25/01/2018 mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Thái Hòa. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Cảnh Nam và bà Trần Thị Lan đã vi phạm hợp đồng, không thanh toán đủ cả gốc và lãi như trong thỏa thuận. Tính đến ngày 22/5/2023 bà Lan và ông Nam chưa thanh toán được số tiền gốc nào và đã thanh toán được 54.246.575đ tiền lãi của số tiền vay 1.400.000.000đ.

Tại hợp đồng tín dụng số 3620 – LAV 201901890/HĐTD ký ngày 11 tháng 4 năm 2019, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam cho chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam vay số tiền 300.000.000đ, thời hạn vay 36 tháng, kỳ hạn trả gốc 12 tháng/lần, mục đích sử dụng vốn để mua nhà ở, với lãi suất cho vay cố định 11%/năm, lãi quá hạn 16,5%/năm, phương pháp trả lãi theo quý vào ngày 30 các tháng 3, 6, 9, 12. Hình thức bảo đảm tiền vay: cho vay có bảo đảm bằng tài sản. Tại hợp đồng vay này, anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan thế chấp tài sản gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 090678, thửa đất số 434 lô 84, tờ bản đồ số 04, diện tích 160,0m² do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 19/3/2019 mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Thái Hòa; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CQ 090679, thửa đất số 433 lô 86, tờ bản đồ số 04 diện tích 160m² do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 19/3/2019 mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Thái Hòa. Đối với số tiền vay gốc 300.000.000đ ngày 11/4/2019 anh Nam và chị Lan cũng chưa thanh toán được số tiền gốc nào. Tính đến ngày 28/7/2023 đối với khoản vay 1.400.000.000đ thì lãi trong hạn là 587.780.822đ đã trả được 54.246.575đ, lãi quá hạn 258.438.356đ; đối với khoản vay 300.000.000đ tính đến ngày 28/7/2023 thì lãi trong hạn 140.317.808đ và đã thanh toán được 15.641.096đ tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn 31.945.205đ. Do phía gia đình anh Nam và chị Lan vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan thanh toán toàn bộ số nợ gốc

và lãi vay cho Ngân hàng tính đến hết ngày 28/7/2023 với tổng số tiền 2.648.594.520đ, trong đó số tiền nợ gốc 1.700.000.000đ, tiền lãi 948.594.520đồng và lãi quá hạn tiếp tục phát sinh được tính trên số nợ gốc cho đến khi trả xong nợ. Nếu anh Nam và chị Lan không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ gốc và lãi suất nêu trên thì Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Bị đơn chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Tòa án đã tiến hành niêm yết, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng của Trung Ương theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vẫn không có mặt. Vì vậy Tòa án áp dụng điều luật về sự vắng mặt của bị đơn để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Có mặt tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đối với đương sự thì nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành quy định của pháp luật về tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả gốc 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi đến ngày 28/7/2023 là 948.594.520 đồng, còn tiền lãi phát sinh sau khi xét xử buộc anh Nam và chị Lan phải chịu tiếp nếu chưa trả hết hoặc trả không đủ. Trường hợp bà Lan và ông Nam không trả được nợ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên tài sản xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc chị Lan và anh Nam phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn theo quy định tại khoản 1 điều 30 và điểm b khoản 1 điều 35; điểm b khoản 1 điều 39 của BLTTDS;

[2] Về xác định tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện thì Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và bị đơn là anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan.

[3] Xác định tính hợp pháp của các văn bản: Trong vụ án này có 02 hợp đồng được ký kết, hợp đồng chính là hợp đồng tín dụng và hợp đồng phụ là hợp đồng thế chấp tài sản. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng: người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của BLDS. Về hình thức của hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại điều 401 của BLDS. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng. Hợp đồng vay tài sản phù hợp với quy định tại điều 463 của BLDS năm 2015; Tại điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và tại Nghị định số 163/2006 ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012 ngày 22/02/2012 của Chính phủ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho chủ sử dụng là anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan, đủ điều kiện được thế chấp theo khoản 1 điều 167 Luật đất đai năm 2013 và điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Như vậy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên ký kết là hợp pháp, phát sinh hiệu lực đối với các bên. Tại hợp đồng tín dụng số 3620 LVA 201805623/HĐTD ngày 26 tháng 10 năm 2018 xác định thời điểm anh Nam và chị Lan có ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng là ngày 26/10/2019, thời hạn trả lãi tiền vay cho Ngân hàng theo quý vào ngày 30 các tháng 3,6,9, 12. Lãi suất, phí: lãi suất trong hạn 10%/năm trên nợ gốc; lãi suất quá hạn bằng 15%/năm.

Tại hợp đồng tín dụng số 3620 LVA 201901890/HĐTD ngày 11 tháng 4 năm 2019 xác định thời điểm anh Nam và chị Lan có ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng trong ba kỳ, kỳ 1 là ngày 11/4/2020, kỳ 2 là ngày 11/4/2021 và kỳ 3 là ngày 11/4/2022, thời hạn trả lãi tiền vay cho Ngân hàng theo quý vào ngày 30 các tháng 3,6,9,12. Lãi suất, phí: lãi suất trong hạn cố định 11%/năm trên nợ gốc; lãi suất quá hạn bằng 16,5%/năm.

Do quá trình vay vốn, anh Nam và chị Lan không trả được khoản tiền nợ gốc nào nên trong các ngày 26 tháng 4 năm 2019, ngày 03 tháng 5 năm 2019 và 14 tháng 5 năm 2019 Ngân hàng đã báo “giấy nhận nợ” cho chị Trần Thị Lan nhưng chị Lan và anh Nam vẫn không trả được cho Ngân hàng đồng nợ gốc nào. Ngày 22 tháng 10 năm 2019 Ngân hàng Nông nghiệp đã đến trực tiếp gặp anh Nguyễn Cảnh Nam để thông báo nợ đến hạn và ngày 07 tháng 11 năm 2019 thông báo nợ quá hạn. Ngày 17 tháng 6 năm 2020 Ngân hàng cũng đã trực tiếp gặp anh Nguyễn Cảnh Nam để thông báo số nợ quá hạn cũng như quá thời gian trả nợ. Như vậy căn cứ vào các tài liệu của nguyên đơn cung cấp và bị đơn xác nhận đã nhận đầy đủ thông báo cũng như biên

bản làm việc giữa các bên thì chị Lan và anh Nam đã vi phạm điều 5 của Hợp đồng tín dụng về thời hạn vay. Vì vậy từ ngày 27/10/2019 Ngân hàng chuyển toàn bộ số tiền 1.400.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 3620 LVA 201805623 sang nợ quá hạn. Đối với số tiền vay 300.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 3620LVA 201901890 ngày 11/4/2019 thì ngày 12/4/2020 Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn từng phần và khởi kiện yêu cầu xử lý nợ là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên tại điều 14 của Hợp đồng tín dụng và tại khoản 2 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Xét yêu cầu trả gốc và lãi của nguyên đơn: theo thỏa thuận của các bên tại điều 4 và điều 5 của Hợp đồng tín dụng, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10%/năm và 11%/năm, phù hợp với khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 1 điều 357 BLDS năm 2015. Đối với lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận không quá 150% so với lãi suất vay trong hạn đã thỏa thuận là phù hợp với khoản 5 điều 466 BLDS năm 2015.

Về trách nhiệm trả nợ: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 3620 LVA 201805623/HĐTD ngày 26 tháng 10 năm 2018 và hợp đồng tín dụng số 3620LVA 201901890 ngày 11/4/2019. Quá trình Ngân hàng đôn đốc nợ thể hiện tại các thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc xử lý nợ để bảo đảm thu hồi nợ vay, biên bản kiểm tra đôn đốc nợ đối với gia đình chị Lan và anh Nam thì chị Lan, anh Nam đều biết nhưng không tìm cách để trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ khoản 5 điều 466 BLDS năm 2015 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc anh Nam và chị Lan có trách nhiệm trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là hợp đồng tín dụng số 3620 LVA 201805623/HĐTD ngày 26 tháng 10 năm 2018 và hợp đồng tín dụng số 3620 LVA 201901890 ngày 11/4/2019, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp tài sản, giấy đề nghị vay vốn của chị Lan, anh Nam, biên bản định giá tài sản; thông báo nợ đến hạn, thông báo nợ quá hạn. Các tài liệu này có chữ ký của anh Nam, chị Lan. Nội dung thỏa thuận là tự nguyện, không trái quy định tại điều 117 BLDS năm 2015 và các văn bản về pháp luật đất đai. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa gia đình anh Nguyễn Cảnh Nam, chị Nguyễn Thị Lan và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam là hợp pháp nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Hai bên đã thống nhất thỏa thuận giao kết hợp đồng thế chấp tài sản ngày 26 tháng 10 năm 2018 và ngày 11 tháng 4 năm 2019. Đối tượng thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 997180, số vào sổ cấp giấy CH 00030, thuộc tờ bản đồ số 28, thửa đất số 164 diện tích đất 214,9m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng 214,9m², mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp ngày 28 tháng 11 năm 2016, đất cấp cho anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan, tài sản gắn liền với đất nhà xây 02 tầng diện tích xây dựng

440m², kiên cố, mái ngói, cửa gỗ, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín, kết cấu bê tông cốt thép, nhà được xây dựng năm 2017. Địa chỉ thửa đất xóm Quán Mít, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, Nghệ An; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CM 897917 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00018 do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 25 tháng 01 năm 2018 tại thửa số 272 (lô 82), tờ bản đồ số 04, diện tích đất 160m², hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng 160m². Mục đích sử dụng đất: đất ở 160m², đất vườn 0m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan. Tài sản gắn liền với đất không có. Địa chỉ thửa đất xóm Hưng Xuân, xã Tây Hiếu, Thị xã Thái Hòa, Nghệ An; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 090678, số vào sổ cấp giấy CH 00044 do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại thửa số 434 (lô 84), tờ bản đồ 04, diện tích đất 160m², hình thức sử dụng đất: riêng, trong đó đất ở 160m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, địa chỉ thửa đất xóm Hưng Xuân, xã Tây Hiếu, Thị xã Thái Hòa, Nghệ An; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 090679, số vào sổ cấp giấy CH 00043 do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại thửa số 433 (lô 86), tờ bản đồ 04, diện tích đất 160m², hình thức sử dụng đất: riêng, trong đó đất ở 160m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, địa chỉ thửa đất xóm Hưng Xuân, xã Tây Hiếu, Thị xã Thái Hòa, Nghệ An. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, giấy nhận nợ, biên bản ghi nhận kết quả làm việc giữa đại diện Ngân hàng và gia đình chị Lan, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về phía Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã giao đủ số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) của 02 hợp đồng vay tài sản, tại bảng kê nhận nợ có xác nhận của chị Trần Thị Lan. Quá trình sử dụng vốn thì chị Lan anh Nam chưa trả được đồng tiền gốc nào, tiền lãi của hợp đồng số 3620LVA 201805623 ngày 26/10/2018 đã trả đến ngày 30/9/2019 là 54.246.575 đồng, tiền lãi của hợp đồng số 3620LVA201901890 ngày 11/4/2019 đã trả đến ngày 30/9/2019 là 15.641.096đ. Số nợ gốc 1.400.000.000đ của hợp đồng số 3620LVA 201805623 ngày 26/10/2018 kể từ sau ngày 26/10/2019 toàn bộ số dư nợ này đã chuyển sang nợ quá hạn. Đối với số tiền nợ gốc 300.000.000đ của hợp đồng số 3620LVA201901890 ngày 11/4/2019 kể từ sau ngày 11/4/2022 toàn bộ số dư nợ này đã chuyển sang nợ quá hạn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các thỏa thuận tại hợp đồng các bên đã ký kết, không trái quy định của pháp luật tại các điều 466, 468 BLDS năm 2015, điều 4 Luật Thương mại và các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Buộc anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 2.648.594.520đ, trong đó có khoản tiền gốc gồm: 1.400.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 28/7/2023 là 791.972.603đ (đã trừ số tiền lãi chị Lan đã nộp 54.246.575đ) và khoản tiền nợ gốc 300.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 28/7/2023 là 156.621.918đ (đã trừ số tiền lãi chị Lan đã nộp 15.641.096đ) tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ sau ngày 28/7/2023 được

tính trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi trả xong nợ, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Do hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp nên trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại hồ sơ pháp lý của tài sản thế chấp cho bị đơn khi thanh toán xong nợ gốc và lãi cho nguyên đơn.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền nộp tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Về chi phí thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tài sản mà nguyên đơn đã nộp trước đó là 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35; khoản 1 điều 147 BLTTDS;

Áp dụng khoản 3 điều 4 Luật Thương mại 2005; các điều 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; các điều 317, 318, 320, 327, 463, 466 BLDS năm 2015; khoản 1 điều 106, khoản 1 điều 167 của Luật đất đai năm 2013, điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định số 163/2006 ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012 ngày 22/02/2012 về đăng ký giao dịch bảo đảm, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ gốc 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi 948.594.520đ (chín trăm bốn mươi tám triệu năm trăm chín mươi tư nghìn năm trăm hai mươi đồng). Tổng cộng buộc anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 2.648.594.520đ (hai tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu năm trăm chín mươi tư nghìn năm trăm hai mươi đồng). (Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 3620LVA 201805623 ngày 26/10/2018 tiền gốc là 1.400.000.000đ, tiền lãi trong hạn 533.534.247đ, tiền lãi quá hạn 258.438.356đ; hợp đồng số 3620LVA201901890 ngày 11/4/2019 tiền gốc là 300.000.000đ, tiền lãi trong hạn 124.676.712đ và lãi quá hạn 31.945.205đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/7/2023) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. 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 bên phải thi hành án 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 và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Nếu anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan không trả được số tiền trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm gồm: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 997180, số vào sổ cấp giấy CH 00030, thuộc tờ bản đồ số 28, thửa đất số 164 diện tích đất 214,9m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng 214,9m², mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp ngày 28 tháng 11 năm 2016, đất cấp cho anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan, tài sản gắn liền với đất nhà xây 02 tầng diện tích xây dựng 440m², kiên cố, mái ngói, cửa gỗ, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín, kết cấu bê tông cốt thép, nhà được xây dựng năm 2017. Địa chỉ thửa đất xóm Quán Mít, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, Nghệ An; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CM 897917 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00018 do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 25 tháng 01 năm 2018 tại thửa số 272 (lô 82), tờ bản đồ số 04, diện tích đất 160m², hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng 160 m². Mục đích sử dụng đất: đất ở 160m², đất vườn 0m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan. Tài sản gắn liền với đất không có. Địa chỉ thửa đất xóm Hưng Xuân, xã Tây Hiếu, Thị xã Thái Hòa, Nghệ An; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 090678, số vào sổ cấp giấy CH 00044 do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại thửa số 434 (lô 84), tờ bản đồ 04, diện tích đất 160m², hình thức sử dụng đất: riêng, trong đó đất ở 160m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, địa chỉ thửa đất xóm Hưng Xuân, xã Tây Hiếu, Thị xã Thái Hòa, Nghệ An. 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 090679, số vào sổ cấp giấy CH 00043 do UBND thị xã Thái Hòa cấp ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại thửa số 433 (lô 86), tờ bản đồ 04, diện tích đất 160m², hình thức sử dụng đất: riêng, trong đó đất ở 160m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Cảnh Nam và Trần Thị Lan, địa chỉ thửa đất xóm Hưng Xuân, xã Tây Hiếu, Thị xã Thái Hòa, Nghệ An. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam còn thừa thì được trả lại cho chị Lan và anh Nam. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ. Trường hợp chị Trần Thị Lan và anh Nguyễn Cảnh Nam thanh toán đủ số tiền trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có nghĩa vụ trả lại cho chị Lan, anh Nam các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên.

Về án phí: Áp dụng điều 147 BLTTDS, Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án, buộc anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan phải chịu 84.971.890đ (tám mươi tư triệu chín trăm bảy mươi một nghìn tám trăm chín mươi đồng) án phí KDTM.

Về chi phí xem xét thẩm định: anh Nguyễn Cảnh Nam và chị Trần Thị Lan phải chịu 4.000.000đ (bốn triệu đồng), số tiền này chị Lan và anh Nam phải hoàn trả lại cho Ngân hàng do Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định trước đó.

Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 39.356.825đ (ba mươi chín triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006020 ngày 22/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết bản án. Trường hợp bản án 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận

TAND tỉnh Nghệ An;

VKSND tỉnh Nghệ An;

VKSND huyện Nghĩa Đàn;

Chi cục THADS huyện Nghĩa Đàn;

Các đương sự trong vụ án;

Lưu HS, Vp.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Quang Sơn