TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN AN** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2023/DS-ST
Ngày: 03-10-2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN AN, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Toàn Vẹn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sở

Bà Trần Thị Chiếm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Tuyết Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Thạch Quanh Thây - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 242/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần N2 (viết tắt: Ngân hàng TMCP N2); Địa chỉ trụ sở: Số B đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc V- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của ông V: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP N2; địa chỉ trụ sở chính: SR18-SR19 trung tâm thương mại Q1, Số G Đường N, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ tại Thành phố Hồ Chí Minh: Lầu F, Số A Đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Phạm An N - Phó phòng xử lý nợ Công ty TNHH một thành viên Q và khai thác tài sảnNgân hàng TMCP N2;

- Bà Trần Khánh H - Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH một thành viên Q và khai thác tài sảnNgân hàng TMCP N2;

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu F Số A Đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2023).

Bị đơn: Ông Lưu Trung H1, sinh năm 1996; cư trú tại: Số I Đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

(các đương sự đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 5 năm 2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N2 do ông Phạm An N và bà Trần Khánh H đại diện trình bày:

Ngày 10 tháng 01 năm 2019, ông Lưu Trung H1 đã ký kết hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0022/2019/925-CV kèm Giấy nhận nợ số 01/GNN-0022/2019/925-CV ngày 10/01/2019 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh T1 – Phòng G, cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất trong hạn: 12,5%; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn: lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; mục đích vay: hoàn tiền mua BĐS phục vụ nhu cầu đời sống.

Theo đó, để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã giao kết, ông H1 và Ngân hàng TMCP N2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0021/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019; tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 473, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.239,9m^2, loại đất: ở nông thôn; địa chỉ: xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Lưu Trung H1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 396665, số vào sổ cấp GCN: CH09113 ngày 30/7/2013, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Trung H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý vào ngày 08/01/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại T vào ngày 10/01/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H1 có trả được một số tiền vay cho Ngân hàng sau đó không tiếp tục trả nên đã Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn kể từ sau ngày 10/3/2019. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở tạo điều kiện cho ông Lưu Trung H1 trả nợ nhưng ông H1 vẫn không thực hiện. Gần đây, ông H1 có biểu hiện không hợp tác và không có thiện chí giải quyết nợ vay với Ngân hàng.

Tính đến ngày 20/4/2023, số tiền gốc mà ông H1 còn nợ của Ngân hàng là 988.888.000 đồng, tiền lãi là 762.071.866 đồng.

Tính đến ngày Tòa án xét xử, số tiền gốc mà ông H1 còn nợ của Ngân hàng là 988.888.000 đồng, tiền lãi là 846.875.739 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 1.835.763.739 đồng.

Do đó, Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện ông Lưu Trung H1, yêu cầu ông H1 trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và lãi chậm trả theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/10/2023 là 1.835.763.739 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 988.888.000 đồng, tiền nợ lãi là 846.875.739 đồng; đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 để bảo đảm việc thu hồi nợ của Ngân hàng. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ

trả nợ thì ông H1 vẫn có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ còn thiếu.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn ông Lưu Trung H1 tại nơi cư trú nhưng ông H1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng đồng thời ông H1 cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn vắng mặt không lý do và nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải nên vụ án không tiến hành hòa giải được và Tòa án đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát cho rằng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý và trong quá trình xét xử bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Lưu Trung H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ hai không lý do nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng TMCP N2 cung cấp gồm các bản sao gồm hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần, hợp đồng thế chấp tài sản có chữ ký của ông Lưu Trung H1 đã được công chứng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/01/2019, bảng kê tính lãi tính đến ngày 03/10/2023 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H1 đúng tên cho thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2 là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Lưu Trung H1 phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 03/10/2023 là 1.835.763739 đồng trong đó nợ gốc là 988.888.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 03/10/2023 là 846.875.739 đồng. Ông H1 còn tiếp tục chịu lãi chậm trả từ ngày 04/10/2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp hợp đồng thế chấp số 0021/2019/925/BĐ kí ngày 10/01/2019 nhằm bảo đảm thi hành án cho Ngân hàng. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP N2 có đơn khởi kiện tranh chấp đối với ông Lưu Trung H1, địa chỉ cư trú tại Phường C, thành phố T, tỉnh Long An về yêu cầu trả số nợ còn thiếu trong hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt các đương sự: Đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Lưu Trung H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án gồm Thông báo về việc thụ lý vụ án, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông H1 vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Giữa ông Lưu Trung H1 và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T1 - Phòng G có ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0022/2019/925-CV kèm Giấy nhận nợ số 01/GNN-0022/2019/925-CV ngày 10/01/2019. Theo đó, ông H1 có vay của Ngân hàng số tiền: 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất trong hạn: 12,5%; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; mục đích vay: hoàn tiền mua BĐS phụ vụ nhu cầu đời sống. Theo Giấy nhận nợ ngày 10/01/2019 và phụ lục C1 lịch trả nợ có chữ ký của ông Lưu Trung H1 tại mục Bên được cấp tín dụng và N1 nhận tiền xác định số tiền ông H1 vay là 1.000.000.000 đồng có thỏa thuận phương thức trả nợ trả lãi vay vào ngày 10, định kỳ 01 tháng/lần; ngày trả lãi đầu tiên là 10/02/2019; trả nợ gốc theo Lịch trả nợ đính kèm.

[3.2] Quá trình vay, ông H1 đã trả nợ gốc được 02 kỳ với tổng số tiền 11.112.000 đồng. Sau đó ông H1 không thực hiện trả gốc và lãi đúng hạn là đã vi phạm nghĩa vụ của người vay tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và văn bản cam kết kèm theo.

[3.3] Số tiền nợ gốc ông H1 còn nợ của Ngân hàng là 988.888.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 10.498/468 đồng, lãi chậm trả tính đến ngày 03/10/2023 là 4.708.491 đồng; lãi quá hạn đến ngày 03/10/2023 là 831.668.780 đồng; tổng cộng tính đến ngày xét xử, ông H1 còn nợ Ngân hàng TMCP N2 số tiền là 1.835.763.739 đồng.

[3.4] Do đó, Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện yêu cầu ông Lưu Trung H1 trả số tiền gốc còn nợ và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi là phù hợp quy định tại Điều 463 và 465 Bộ luật Dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ vay:

[4.1] Để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0022/2019/925-CV ngày 10/01/2019, ông H1 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 với Ngân hàng TMCP N2 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 473, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.239,9m^2, loại đất: ở nông thôn; địa chỉ: xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Lưu Trung H1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 396665, số vào sổ cấp GCN: CH09113 ngày 30/7/2013, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Trung H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý vào ngày 08/01/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T vào ngày 10/01/2019 là đúng quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[4.2] Theo đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 292, 293, 298, 323 và Điều 299 Bộ luật Dân sự đồng thời ông H1 không có ý kiến phản đối nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lưu Trung H1 phải chịu án phí với số tiền 67.072.912 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp: tổng cộng là 3.000.000 đồng; nguyên đơn Ngân hàng TMCP N2 đã tạm ứng và chi phí xong; bị đơn ông Lưu Trung H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 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,

Tuyên xử:

1. Buộc ông Lưu Trung H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N2 số nợ đã vay theo Hợp đồng tín dụng số 0022/2019/925-CV ngày 10/01/2019 gồm nợ gốc là 988.888.000 (chín trăm tám mươi tám triệu, tám trăm tám mươi tám nghìn) đồng và tiền lãi tạm tính đến hết ngày 03/10/2023 là 846.875.739 (tám trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi chín) đồng, tổng cộng gốc và lãi là 1.835.763.739 (một tỷ, tám trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm ba mươi chín) đồng.

Kể từ ngày 04/10/2023, ông Lưu Trung H1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách 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 của Ngân hàng cho vay.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 giữa Ngân hàng TMCP N2 với ông Lưu Trung H1 (được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T vào ngày 10/01/2019) để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bị đơn, cụ thể: Nếu ông Lưu Trung H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 473, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.239,9m^2, loại đất: ở nông thôn; địa chỉ: xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Lưu Trung H1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 396665, số vào sổ cấp GCN: CH09113 ngày 30/7/2013, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Trung H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý vào ngày 08/01/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N2.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không đủ trả nợ thì ông H1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP N2 cho đến khi trả hết số nợ.

2. Về án phí dân sợ sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lưu Trung H1 phải chịu 67.072.912 (sáu mươi bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm người hai) đồng sung ngân sách Nhà nước.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.264.398 (ba mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn, ba trăm chín mươi tám) đồng theo biên lai thu số 00002533 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lưu Trung H1 phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; số tiền này Ngân hàng thương mại cổ phần N2 đã tạm ứng và chi phí xong, ông H1 có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về hướng dẫn thi hành án: 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử công khai, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tp. Tân An;
- Chi cục THADS tp. Tân An;
- Các đương sự (02);
- Lưu: HS vụ án, AV.

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

Nguyễn Thị Toàn Vẹn