TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 492/2024/DS-ST
Ngày: 17/7/2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Hải
2. Ông Nguyễn Đình Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về ‘‘Tranh chấp hợp đồng vay tài sản’’ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 313/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 221/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Hội sở: 02 L, phường L, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, sinh năm 1976; Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Kim B, sinh năm 1973 (Giấy ủy quyền số: 2692/GUQ-NHNo.SG-PC ngày 20/11/2023).

Địa chỉ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Viễn Đông: 422 đường Đ, Phường Y, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1995

Địa chỉ: 127/103/18/4/6 đường L, Phường K, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/02/2024 của Nguyên đơn - Ngân hàng N (sau đây gọi là Nguyên đơn) cùng trình bày của bà Trần Kim Bình là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng thì: Ngày 05/01/2022, Nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kim C (sau đây gọi là Bị đơn) có ký Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202200014 với một số nội dung chính như sau: Số tiền vay: 1.500.000.000đ; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Mức lãi suất: 8%/năm; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Mục đích sử dụng: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn: Phải trả cho Nguyên đơn nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 24/5/2024 là : 1.833.112.603đ, trong đó : Nợ gốc : 1.500.000.000đ ; Nợ lãi trong hạn: 235.160.548đ; Nợ lãi quá hạn: 97.952.055đ, đồng thời phải tiếp tục trả nợ lãi phát sinh kể từ ngày 25/5/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán nợ và lãi phát sinh cho Nguyên đơn cho đến khi hoàn thành.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập cho Bị đơn để tự khai; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Bị đơn đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa: Bị đơn vắng mặt.

Bà Trần Kim B là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Đến ngày 17/7/2024 Bị đơn còn nợ Nguyên đơn 1.858.345.479đ, trong đó: Nợ gốc: 1.500.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 251.989.315đ; Nợ lãi quá hạn: 106.356.164đ. Nay Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay số nợ trên và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 18/7/2024 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ trả nợ đã ký. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo

không đủ trả hết các khoản nợ thì Bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi Bị đơn trả hết nợ Nguyên đơn sẽ trả lại Bị đơn bản chính Giấy chứng nhận của tài sản bảo đảm. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện ‘‘tranh chấp hợp đồng vay tài sản’’ do Bị đơn cư trú tại quận Tân Bình nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bà Trần Kim B là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn đối với yêu cầu Bị đơn thanh toán số tiền nợ tổng cộng là 1.858.345.479đ. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202200014 ngày 05/01/2022 giữa Nguyên đơn và Bị đơn thì Nguyên đơn đồng ý cho Bị đơn vay 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Căn cứ Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định lỳ hạn trả nợ ngày 06/01/2022 giữa Nguyên đơn và Bị đơn thì ngày 06/01/2022 Nguyên đơn đã giải ngân thông qua chuyển khoản vào tài khoản của Bị đơn 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng); Lãi suất: 8,0%/năm; Đối tượng sử dụng vốn vay: Bù đắp

tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 35 địa chỉ xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Thời hạn vay: đến ngày 06/01/2023; Kỳ hạn trả lãi: Hàng tháng vào ngày 05.

Từ các căn cứ trên thể hiện giữa Bị đơn và Nguyên đơn đã giao kết hợp đồng vay tài sản. Nguyên đơn đã giải ngân cho Bị đơn 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo thỏa thuận.

Căn cứ bảng chiết tính của Nguyên đơn thì đến ngày 17/7/2024 số nợ còn lại của Bị đơn là 1.858.345.479đ, trong đó: Nợ gốc: 1.500.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 251.989.315đ; Nợ lãi quá hạn: 106.356.164đ. Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn không có ý kiến gửi cho Tòa án và không đến Tòa án để giải quyết việc kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà Bình là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn nợ gốc, lãi đến ngày 17/7/2024 là 1.858.345.479đ.

[5] Xét yêu cầu của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 18/7/2024 cho đến khi trả hết nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu này của Nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu được phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1600-LCL-202200010 ngày 05/01/2015; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 05/01/2022 thì Bị đơn đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 774; Tờ bản đồ số 35 tại xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP079652; Số vào sổ cấp GCN: CS03686 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/10/2018, cập nhập biến động ngày 24/11/2021 để đảm bảo cho khoản vay của Bị đơn.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định việc thế chấp tài sản là đúng quy định nên yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận cho Nguyên đơn được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn.

Khi đăng ký giao dịch bảo đảm Nguyên đơn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản thế chấp nên sau khi Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn, Nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tài sản bảo đảm cho Bị đơn.

[7] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ. Xét thấy yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

[8] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên buộc Bị đơn phải thanh toán nợ cho Nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm là 7.000.000đ, chi phí này Nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Nguyên đơn 32.600.696đ tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 67.750.364đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn – Ngân hàng N.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị Kim C có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng N 1.858.345.479đ (Một tỷ tám trăm năm mươi tám triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm bảy mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.500.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 251.989.315đ; Nợ lãi quá hạn: 106.356.164đ theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202200014 ngày 05/01/2022 và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 06/01/2022.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ch có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng N tiền lãi phát sinh từ ngày 18/7/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202200014 ngày 05/01/2022 và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 06/01/2022.

1.3 Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 774; Tờ bản đồ số 35 tại xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP079652; Số vào sổ cấp GCN: CS03686 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/10/2018, cập nhập biến động ngày 24/11/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1600-LCL-202200010 ngày 05/01/2022 để thu hồi nợ.

1.4 Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết nợ thì bà Nguyễn Thị Kim C phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi trả hết nợ.

1.5 Sau khi bà Nguyễn Thị Kim C hoàn tất nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP079652; Số vào sổ cấp GCN: CS03686 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05/10/2018, cập nhập biến động ngày 24/11/2021.

2/ Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N về việc tự nguyện chịu 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Chi phí này Ngân hàng N đã nộp.

3/ Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 67.750.364đ (Sáu mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn ba trăm sáu mươi bốn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại Ngân hàng N 32.600.696đ (Ba mươi hai triệu sáu trăm ngàn sáu trăm chín mươi sáu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số: 0001274 ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng N được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Kim C được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

6/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mai Hương