

**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: 98/2022/DS-ST
Ngày: 08-12-2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng”

**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 Phạm Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Thuận

2/ Ông Nguyễn Hữu Lợi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án, 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 Nguyễn Văn Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 143/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2022/QĐST- DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại CP N

Địa chỉ: Số 201-203 đường CMTT, Phường D, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn QT, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Võ Văn H, sinh năm 1998

Địa chỉ: Số 201-203 đường CMTT, Phường D, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền số 520/2020/UQ-AMC ngày 31/12/2020 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam

Á; Văn bản ủy quyền số 596/2022/UQ-AMC ngày 31/8/2022 của Ngân hàng TMCP Nam Á.

2. Bị đơn: Ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 85/4/38 LA, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

(Đại diện nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/9/2022 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Văn Hiếu trình bày:

Ngày 28/12/2018, ông Hồ Ngọc T đã ký kết hợp đồng tín dụng số 0322/2018/925-CV và giấy nhận nợ số 01/GNN-0322/2018/925-CV ngày 02/01/2019 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh TĐ cụ thể như sau:

Số tiền gốc vay 1.000.000.000đ; thời hạn vay 180 tháng; lãi suất 12,5%/năm, thay đổi 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi: 10 %/năm; Mục đích vay hoàn tiền mua bất động sản; Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.104m², đất tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện TH, tỉnh Long An, đất do ông Hồ Ngọc T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 752681, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/12/2018 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0149/2018/925-BĐ ngày 28/12/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng **10574, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD**.

Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N tổng số tiền cụ thể: số tiền gốc vay còn lại 988.888.888 đồng và số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 08/12/2022 là 656.876.043 đồng, tổng cộng là 1.645.764.931 đồng.

Khi bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng ông Hồ Ngọc T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.104m², đất tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện TH, tỉnh Long An, đất do ông Hồ Ngọc T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 752681, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/12/2018 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0149/2018/925-BĐ ngày 28/12/2018 tại văn phòng công chứng Lê Văn Hữu, **số công chứng 10574, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồ nợ theo đúng quy định**.

* Bị đơn ông Hồ Ngọc T trình bày: Trước đây, có người kêu ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tiền Ngân hàng, các giấy tờ chuyển nhượng đất và vay tại Ngân hàng đều đã được làm sẵn và gọi ông ra Văn phòng công chứng ký tên, ông không biết người thuê ông ra làm giấy tờ là ai, ông không

biết đất ở đâu, khi Ngân hàng giải ngân giao tiền thì người này có đưa cho ông vài triệu đồng xài, sau đó ông không gặp lại họ nữa. Ông thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Hồ Ngọc T trong các giấy tờ chuyển nhượng đất và giấy tờ vay tiền tại Ngân hàng là chữ ký của ông, khi ký tên ông hoàn toàn minh mẫn không bị ép buộc lừa dối. Để đảm bảo hợp đồng tín dụng ông có ký hợp đồng thế chấp số 0149/2018/925-BĐ ngày 28/12/2018, để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 979, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc xã T, huyện TH, tỉnh Long An.

Ông đồng ý trả số tiền gốc và lãi còn nợ Ngân hàng TMCP N gồm tiền gốc 988.888.888 đồng và tiền lãi đến ngày 08/12/2022 là 656.876.043 đồng, tổng cộng là 1.645.764.931 đồng. Ông đồng ý phát mãi tài sản trong hợp đồng thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

* Ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 463, 466, 320, 321 Bộ luật dân sự, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Nam Á, buộc ông Hồ Ngọc T phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền gốc 988.888.888 đồng và số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 08/12/2022 là 656.876.043 đồng, tổng cộng là 1.645.764.931 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N khởi kiện bị đơn ông Hồ Ngọc T có địa chỉ tại thành phố Tân An, tỉnh Long An, căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

[1.2] Đại diện nguyên đơn, và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Qua các chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa Ngân hàng TMCP N với ông Hồ Ngọc T có thiết lập hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện. Tại hợp đồng tín dụng số 0322/2018/925-CV ngày 28/12/2018 thể hiện: Bên Ngân hàng TMCP N có cấp hạn mức tín dụng và giải ngân cho ông T vay số tiền gốc 1.000.000.000đ, mục đích vay: hoàn tiền mua bất động sản, thời hạn vay: 180 tháng, lãi suất vay là 12,5%/năm; phương thức trả nợ: trả định kỳ 01 tháng/lần; ngày đến hạn vốn 28/12/2033. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là QSDĐ thuộc thửa đất số 979; tờ bản đồ số 04; địa chỉ xã T, huyện TH, tỉnh Long An do ông Hồ Ngọc T là chủ sở hữu. Theo nguyên đơn trình bày thì trong quá trình vay bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả tiền gốc và lãi cho ngân hàng. Ông T thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền trên tại Ngân hàng, nhưng không

thanh toán lãi đúng hạn. Vì vậy Ngân hàng TMCP N khởi kiện yêu cầu ông T trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi đối với hợp đồng vay trên là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo các khoản vay ông T có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 979; TĐĐ số 04; địa chỉ: xã T, huyện TH, tỉnh Long An do ông Hồ Ngọc T là chủ sở hữu. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để bảo đảm thi hành án, ông T thừa nhận hiện tại ông không có khả năng thanh toán số tiền gốc và lãi mà Ngân hàng yêu cầu nên ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022 thể hiện trên phần đất thuộc thửa 979 hiện tại là phần đất trống, không có cây trồng, tài sản, công trình kiến trúc nào có giá trị trên đất. Hội đồng xét xử xác định, hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp số 0149/2018/925-BĐ ngày 28/12/2018 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản nợ vay của ông T với Ngân hàng Nam Á là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ông Hồ Ngọc T phải nộp án phí là 61.372.948 đồng. Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

[3.2] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng ông T phải chịu toàn bộ. Nguyên đơn đã tạm ứng nộp nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, Long An là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273, 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều Điều 320, 321, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP N đối với ông Hồ Ngọc T.

1. Buộc ông Hồ Ngọc T trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền 1.645.764.931 (một tỷ, sáu trăm bốn mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi một nghìn đồng) gồm: Tiền nợ gốc 988.888.888 đồng và nợ lãi tính đến ngày 08/12/2022 là 656.876.043 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ 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.

2. Để đảm bảo việc thi hành án, tiếp tục thực hiện việc thế chấp tài sản, hợp đồng thế chấp số 0149/2018/925-BĐ ngày 28/12/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N và ông Hồ Ngọc T, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 979, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã xã T, huyện TH, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/12/2018 để đảm bảo thi hành án.

3. Trong trường hợp ông T không trả được nợ, Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 979, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã xã T, huyện TH, tỉnh Long An do ông Hồ Ngọc T đứng tên.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Hồ Ngọc T phải chịu 61.372.948 đồng (Sáu mươi một triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng). Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 23.941.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004861 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng, ông Hồ Ngọc T phải hoàn trả số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP N.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 TP.Tân An;
- Chi cục THADS TP.Tân An;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thu Hương

