

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST.

Ngày: 14-02-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hồng

Ông Trương Văn Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2024/TLST-KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B, L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N2: Ông Nguyễn Thanh L – Phó Giám đốc Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường M, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Minh L1, chủ hộ kinh doanh (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Phùng Thị N, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Minh K, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Lê Kim T, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Anh Lê Quốc H, sinh năm 2000 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Anh Lê Quốc K1, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5. Em Lê Bảo N1, sinh năm 2010 (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của em Lê Bảo N1: Ông Lê Minh K và bà Lê Minh T1 (Ông K có mặt, bà T1 vắng mặt).

6. Ông Lê Minh T2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà Huỳnh Thị Kim T3 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Ngân hàng N2 - Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Lê Minh L1 có quan hệ vay vốn với nhau từ năm 2019 đến nay. Theo Hợp đồng tín dụng: số 7609-LAV-201902673 ký ngày 23/08/2019, và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo gồm được ký giữa Ngân hàng N3 và ông Lê Minh L1 hiện đang còn dư nợ và phát sinh tranh chấp như sau:

- Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng. Thời hạn trả nợ trên Giấy nhận nợ hoặc các Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Mua bán lúa.

Tình hình tín dụng của ông Lê Minh L1 tại Ngân hàng tính đến ngày 13/02/2025 như sau:

+ Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng.

+ Nợ lãi: 729.158.904 đồng, trong đó: lãi trong hạn là: 563.813.699 đồng, lãi quá hạn là: 166.158.904 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 13/02/2025 là: 3.729.972.603 đồng.

Khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng tài sản tại các Hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68DK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 369068, số vào sổ: CH02281 do UBND thị xã N cấp ngày 13/11/2014 cho ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Thửa đất số: 41; Tờ bản đồ số: 63; Diện tích: 10.359,3 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 369070, số vào sổ: CH02282, do UBND thị xã N cấp ngày 13/11/2014 cho ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Thửa đất số: 42; Tờ bản đồ số: 63; Diện tích: 7.559 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 766171, số vào sổ: 00119, do UBND huyện T cấp ngày 28/12/1994 cho hộ ông Lê Minh L1. Thửa đất số: 288,295,335; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích: 18.830 m², đất T, đất LNK, đất mùa; Địa chỉ: ấp D, thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 68ADK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02KD/HĐSĐBS ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh K, bà Lê Kim T. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 967207, số vào sổ: CH138, do UBND huyện N cấp ngày 24/06/2010 cho ông Lê Minh K, bà Lê Kim T. Thửa đất số: 339; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích: 6.378 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: ấp D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thực hiện giải ngân cho ông Lê Minh L1 theo giấy nhận nợ số 7609-LDS-202202785 ngày 24/05/2022 với số tiền 2.200.000.000 đồng và giấy nhận nợ số 7609-LDS-20220285 ngày 26/05/2022 với số tiền là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ theo thời hạn trên từng giấy nhận nợ, hạn trả cuối cùng là đến tháng 4/2023, tuy nhiên phía ông Lê Minh L1 không trả được nợ.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N thanh toán tất nợ nhưng ông Lê minh L1, bà Phùng Thị N không thực hiện. Việc ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N vi phạm thời hạn trả nợ dẫn đến vi phạm hợp đồng tín dụng gây khó khăn cho công tác quản lý vốn vay và ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ.

Theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản pháp luật có liên quan nếu bên vay vi phạm các cam kết thì Ngân hàng có quyền khởi kiện thu hồi nợ, do đó để đảm bảo thu hồi các khoản nợ, Ngân hàng N2 tiến hành khởi kiện ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N.

Nay Ngân hàng N2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng cấp tín dụng số 7609-LAV-201902673 ký ngày 23/08/2019, và các văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2020 ngày 22/8/2020 và số 01/2021 ngày 21/8/2021 được ký giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh L1 cho Ngân hàng N2 cụ thể như sau:

+ Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng.

+ Nợ lãi: 729.972.603 đồng, trong đó: lãi trong hạn là: 563.813.699 đồng, lãi quá hạn là: 166.158.904 đồng.

Đồng thời buộc ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N phải tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Lê Minh L1 và bà Phùng Thị N không còn khả năng trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên để Ngân hàng thu hồi nợ vay theo đúng quy định của pháp luật.

2/ Đối với bị đơn ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N: Từ khi Tòa án thụ lý đến nay, mặc dù đã được thông báo các văn bản tố tụng cho bị đơn biết về nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3/ Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh K trình bày: Ông K thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 68ADK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02KD/HĐSĐBS ngày 21/08/2019. Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K cũng đồng ý phát mãi phần đất đã thế chấp để trả nợ tương ứng với nghĩa vụ được đảm bảo trong hợp đồng.

4/ Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim T, anh Lê Quốc H, anh Lê Quốc K1, em Lê Bảo N1, ông Lê Minh T2 và bà Huỳnh Thị Kim T3: Từ khi Tòa án thụ lý đến nay, mặc dù đã được thông báo các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết về nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6/ Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về xác định thẩm quyền, thu thập chứng cứ, yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ, thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử; Đồng thời tại phiên tòa, Hội đồng

xét xử (HĐXX) và Thư ký tuân thủ trình tự tố tụng tại phiên tòa, các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay tín dụng còn nợ, mục đích bị đơn vay tiền là để kinh doanh mua bán lúa nên HĐXX xác định lại đây là vụ án kinh doanh thương mại về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và bị đơn là ông Lê Minh L1 chủ hộ kinh doanh và bà Phùng Thị N. Đồng thời, bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim T, anh Lê Quốc H, anh Lê Quốc K1, em Lê Bảo N1, ông Lê Minh T2 và bà Huỳnh Thị Kim T3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt phiên tòa lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 13/02/2025 là 3.000.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, theo Hợp đồng tín dụng số 7609-LAV-201902673 ký ngày 23/08/2019, và các văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2020 ngày 22/08/2020 và số 01/2021 ngày 21/08/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Lê Minh L1 thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông L1 theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân 7609LDS202202785 ngày 24/5/2022 với số tiền là 2.200.000.000 đồng và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ, số giải ngân 7609LDS202202825 ngày 26/5/2022 với số tiền là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng. Thời hạn trả nợ trên Giấy nhận nợ hoặc các Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Mục đích sử dụng vốn vay: Mua bán lúa.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể đến hạn thanh toán nợ gốc, lãi nhưng bị đơn vẫn không thanh toán cho nguyên đơn nên đã phát sinh nợ quá hạn. Xét thấy, việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền nợ gốc như thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung và các giấy nhận nợ.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 13/02/2025 với số tiền là 3.000.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên HĐXX chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tính lãi trên tiền vốn gốc còn nợ tính đến ngày 13/02/2025:

Hội đồng xét xử thấy rằng, Hợp đồng tín dụng số 7609-LAV-201902673 ký ngày 23/08/2019, và các văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2020 ngày 22/08/2020 và số 01/2021 ngày 21/08/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Lê Minh L1 thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông L1 theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân 7609LDS202202785 ngày 24/5/2022 với số tiền là 2.200.000.000 đồng và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ, số giải ngân 7609LDS202202825 ngày 26/5/2022 với số tiền là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng các bên thỏa thuận lãi suất là 8%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay, lãi suất sẽ thay đổi điều chỉnh theo từng thời điểm. Xét thấy, theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”* và hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Nên đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi suất theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

Do đó, tiền lãi tính đến ngày 13/02/2025 do nguyên đơn cung cấp cụ thể lãi suất được tính như sau: Tiền vốn gốc vay tín dụng là 3.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là: Lãi trong hạn là 563.813.699 đồng, lãi quá hạn là 166.158.904 đồng, tổng cộng tiền lãi là 729.972.603 đồng là phù hợp nên HĐXX buộc bị đơn trả số lãi nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp, nhận thấy:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp bất động sản cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68DK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 369068, số vào sổ: CH02281 do UBND thị xã N cấp ngày 13/11/2014 cho ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Thửa đất số: 41; Tờ bản đồ số: 63; Diện tích: 10.359,3 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 369070, số vào sổ: CH02282, do UBND thị xã N cấp ngày

13/11/2014 cho ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Thửa đất số: 42; Tờ bản đồ số: 63; Diện tích: 7.559 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 766171, số vào sổ: 00119, do UBND huyện T cấp ngày 28/12/1994 cho hộ ông Lê Minh L1. Thửa đất số: 288, số 295, số 335; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích: 18.830 m², đất T, đất LNK, đất mùa; Địa chỉ: ấp D, thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng). Trên thửa đất số 288 do ông L1, bà N quản lý sử dụng có xây dựng căn nhà kết cấu: cột bê tông cốt thép, xây tường 10, đòn tay sắt, mái lợp tôl, nền lát gạch men, cửa kéo sắt; nhà vệ sinh; nhà sau; nhà nấu ăn các tài sản này là của vợ chồng ông L1, bà N và nhà kho kết cấu cột bê tông cốt thép, đòn tay sắt, mái lợp tôl, nền lát gạch men (nhà kho là tài sản của vợ chồng ông T2, bà T3); Trên thửa đất số 295 do ông K, bà T quản lý sử dụng có xây dựng căn nhà kết cấu: cột bê tông cốt thép, xây tường 10, đòn tay sắt, mái lợp tôl, nền lát gạch men, cửa kéo sắt; nhà sau; mái che; chuồng chăn nuôi heo; chuồng chăn nuôi ba ba các tài sản này là của vợ chồng ông K, bà T.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 68ADK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02KD/HĐSĐBS ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh K, bà Lê Kim T. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 967207, số vào sổ: CH138, do UBND huyện N cấp ngày 24/06/2010 cho ông Lê Minh K, bà Lê Kim T. Thửa đất số: 339; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích: 6.378 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: ấp D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

Đồng thời, hợp đồng thế chấp tài sản được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp 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 là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

Tuy nhiên đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 68ADK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02KD/HĐSĐBS ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Lê Minh K, bà Lê Kim T thì theo Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02KD/HĐSĐBS ngày 21/08/2019 về thay đổi điều 2 “*Nghĩa vụ đảm bảo*” thì nghĩa vụ đảm bảo của ông Lê Minh K và bà Lê Kim T với số tiền gốc là 232.000.000 đồng và tiền lãi trên số nợ gốc này.

[5] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người đang quản lý, sử dụng phần đất đang thế chấp cho Ngân hàng và không có đơn yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này, trường hợp

khi nào có khởi kiện tranh chấp thì Tòa án sẽ xem xét, giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng có yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp thì những người đang quản lý, sử dụng phần đất thế chấp có nghĩa vụ giao đất để xử lý theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp tổng số tiền là 550.000 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước để làm thủ tục tố tụng, do đó buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 550.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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 và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[8] Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên là có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ **khoản 1 Điều 30**; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 299, khoản 1, khoản 5 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2.

Buộc bị đơn ông Lê Minh L1 (chủ hộ kinh doanh) và bà Phùng Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng N2 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 13/02/2025 là 3.729.972.603 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 563.158.904 đồng, tiền lãi quá hạn là 166.158.904 đồng.

Kể từ ngày 14/02/2025 cho đến khi ông Lê Minh L1 và bà Phùng Thị N thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N2, thì hàng tháng ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7609-LAV-201902673 ký ngày 23/08/2019, và các văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2020 ngày 22/08/2020 và số

01/2021 ngày 21/08/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Lê Minh L1 thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông L1, báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân 7609LDS202202785 ngày 24/5/2022 và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ, số giải ngân 7609LDS202202825 ngày 26/5/2022.

Trường hợp ông Lê Minh L1 và bà Phùng Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68DK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 369068, số vào sổ: CH02281 do UBND thị xã N cấp ngày 13/11/2014 cho ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Thửa đất số: 41; Tờ bản đồ số: 63; Diện tích: 10.359,3 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 369070, số vào sổ: CH02282, do UBND thị xã N cấp ngày 13/11/2014 cho ông Lê Minh L1, bà Phùng Thị N. Thửa đất số: 42; Tờ bản đồ số: 63; Diện tích: 7.559 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 766171, số vào sổ: 00119, do UBND huyện T cấp ngày 28/12/1994 cho hộ ông Lê Minh L1. Thửa đất số: 288, số 295, số 335; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích: 18.830 m², đất T, đất LNK, đất mùa; Địa chỉ: ấp D, thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

Trường hợp thửa đất số 41, số 42, số 295 bị xử lý thì buộc ông Lê Minh K, bà Lê Kim T có trách nhiệm giao lại phần đất ông, bà đang quản lý, sử dụng của thửa đất số 41, số 42, số 295 nêu trên cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng N2.

Trường hợp thửa đất số 288 bị xử lý thì buộc ông Lê Minh T2, bà Huỳnh Thị Kim T3 có trách nhiệm giao lại phần đất ông, bà đang quản lý, sử dụng của thửa đất số 288 nêu trên cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng N2.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 68ADK/14/HĐTC ngày 24/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02KD/HĐSĐBS ngày 21/08/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và ông Lê Minh K, bà Lê Kim T. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 967207, số vào sổ: CH138, do UBND huyện N cấp ngày

24/06/2010 cho ông Lê Minh K, bà Lê Kim T. Thừa đất số: 339; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích: 6.378 m², đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: ấp D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm D, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng). Nghĩa vụ đảm bảo là 232.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền này.

2/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc ông Lê Minh L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng N2 số tiền 550.000 đồng (*Năm trăm năm mươi ngàn đồng*).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Lê Minh L1 và bà Phùng Thị N chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 106.599.000 đồng (*Một trăm lẻ sáu triệu năm trăm chín mươi chín ngàn đồng*).

- Nguyên đơn Ngân hàng N2 không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.187.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu một trăm tám mươi bảy ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005248 ngày 07/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Trúc Phương