TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HÒA THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 04/2024/KDTM-ST Ngày: 27-9-2024 V/v "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Nương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Thanh Phương.

2. Bà Nguyễn Thị Bích Liễu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thuý Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2024/TLST-KDTM ngày 29 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST- KDTM ngày 04 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á**.

Địa chỉ trụ sở: Số D, N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Tiến P**- chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Đình L**, chức vụ: Phó giám đốc phòng quản lý nợ. Người đại diện theo uỷ quyền của ông L: Anh **Võ Minh T**, sinh năm 1977. Địa chỉ: D A, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh **Trần Minh N**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Chị **Trần Thị Kim L1**, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 20, tổ B, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay anh N đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Cao Thị D**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: số B, hẻm B, đường T, tổ B, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Chị **Trần Ngọc Đ**, sinh năm 2009 (vắng mặt**).**

Địa chỉ: số B, hẻm B, đường T, tổ B, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1946 (vắng mặt).

4. Anh **Trần Minh T1**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

5. Chị **Trần Thị Ngọc L2**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

6. Cháu **Trần Thị Kim N1**, sinh năm 2005 (Con anh N, chị L2) (vắng mặt).

7. Cháu **Trần Thị Ngọc T2**, sinh năm 2009 (Con anh N, chị L2) (vắng mặt).

Chị L2 là người giám hộ cho hai cháu.

8. Anh **Trần Minh Đ1**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

9. Chị **Văn Thị R**, sinh năm 1983 (vắng mặt).

10. Cháu **Trần Phước L3**, sinh năm 2011 (vắng mặt) là con anh Đ1.

Cùng địa chỉ: 20, tổ B, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Anh Đ1 là người giám hộ cho cháu L3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á – Anh Võ Minh T trình bày*:**

Ngân hàng TMCP Á - Chi nhánh T3 (A) có cho cho anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 vay tiền theo HĐTD hạn mức 5.000.000.000 đồng số: TNI.CN.2707.160323 ngày 17/3/2023 theo các giấy nhận nợ cụ thể sau:

Tại khế ước nhận nợ số: 406672529 ngày 11/8/2023 vay số tiền 1.500.000.000 đồng;

Tại khế ước nhận nợ số: 413383339 ngày 16/10/2023 vay số tiền 1.000.000.000 đồng.

Theo hợp đồng cấp tín dụng 15/12/2023 số 151223, Ngân hàng Á cấp tín dụng cho vợ chồng anh N, chị L1 vay 4.600.000.000 đồng từng lần. Tại kế ước nhận số 420095799 ngày 15/12/2023 vay số tiền 2.600.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán hàng nông sản.

Biện pháp bảo đảm tiền vay, thế chấp các BĐS như sau:

1. Giấy chứng nhận QSDĐ số DA 062254, Số vào sổ cấp GCN: CS 14148, do sở T4 cấp cho anh Trần Minh N, ngày 05/02/2021, DT: 171m^2, thửa đất số 558, tờ bản đồ số 25, thuộc ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 093126, Số vào sổ cấp GCN: CS 07051, do sở T4 cấp cho anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1, ngày 16/06/2017, DT: 262,7m^2, thửa số 1, tờ bản đồ số 28, thuộc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 093486, Số vào sổ cấp GCN: CS 07050, do sở T4 cấp cho anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1, ngày 16/06/2017, DT: 201,4m^2, thửa số 251, tờ bản đồ số 28, thuộc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Giấy chứng nhận QSDĐ số ĐK 249242, Số vào sổ cấp GCN: CS 18905, do sở T4 cấp cho anh Trần Minh N, ngày 01/02/2023, DT: 872m^2 thửa số 93, tờ bản đồ số 27, thuộc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 05-6-2024 do anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Mặc dù, Ngân hàng A thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng A cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 trả nợ. Tuy nhiên, anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn, vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký.

Nay anh Võ Minh T đại diện theo uỷ quyền của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 27/9/2024 là 4.101.699.971 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 81.227.891 đồng, lãi quá hạn 196.544.470 đồng, phạt chậm trả lãi 3.919.980 đồng.

Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/06/2024 đến ngày trả hết nợ. Nếu anh Trần Minh N và chị

Trần Thị Kim L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất sau:

+ Thửa số **558**, tờ bản đồ số **25**, địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1.

+ Thửa số **1**, tờ bản đồ số **28**, địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1

+ Thửa số **251**, tờ bản đồ số **28**, địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1.

+ Thửa đất số **93**, tờ bản đồ số **27** địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1.

- Bị đơn anh Trần Minh N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2024:

Vợ chồng anh có vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Á nhiều lần với số tiền như sau: Theo hợp đồng cấp tín dụng 17/3/2023 số 160323, Ngân hàng Á cấp tín dụng cho vợ chồng anh vay 5.000.000.000 đồng từng lần. Tại khế ước nhận nợ số 406672529 ngày 11/8/2023 vợ chồng anh có vay ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng; Tại khế ước nhận nợ số 413383339 ngày 16/10/2023 vợ chồng anh có vay ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng.

Theo hợp đồng cấp tín dụng 15/12/2023 số 151223, Ngân hàng Á cấp tín dụng cho vợ chồng anh vay 4.600.000.000 đồng từng lần Tại kế ước nhận nhận số 420095799 ngày 15/12/2023 vợ chồng anh có vay ngân hàng số tiền 2.600.000.000 đồng.

Khi vay tiền vợ chồng anh có làm hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/11/2022 thế chấp các thửa đất sau:

+ Thửa số 558, tờ bản đồ số 25, có diện tích 171m2, địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 062254, vào số cấp giấy chứng nhận số CS 14148 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 05/02/2021 do anh Trần Minh N đứng tên.

+ Thửa số 1, tờ bản đồ số 28, có diện tích 262,7m2, địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 093126, vào sổ cấp giấy chứng nhận số

CS 07051 do Sở Tài nguyên- Mỗi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/06/2017 do chị L1 và Trần Minh N đứng tên.

+ Thửa số 251, tờ bản đồ số 28, có diện tích 201,4m2, địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 093486, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 07050 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 16/06/2017 do chị Trần Thị Kim L1 và anh Trần Minh N đứng tên.

Tài sản thế chấp cho A căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp tài sản số TNIBĐCN.190.161122 ngày 18/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 8000, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh Thị xã H ngày 18/11/2022.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số TNLBĐCN.267.160323 ngày 17/03/2023 được công chứng tại Văn phòng C, quyển ng 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/03/2023.

+ Phiếu yêu cầu đăng kỷ thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T — Chi nhánh Thị xã H ngày 17/03/2023.

Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 27, có diện tích 872m2, địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS18905 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2023, do anh Trần Minh N đứng tên.

Mục đích vợ chồng anh vay tiền của ngân hàng để kinh doanh bất động sản. Nhưng trong hồ sơ vay tiền ghi nội dung là kinh doanh hàng nông sản vì anh có làm giấy phép kinh doanh. Thực tế vợ chồng anh không có kinh doanh hàng nông sản.

Trong các hợp đồng vay này thì anh có trả cho Ngân hàng A được những khoản như sau: Đối với khoản vay 2.600.000.000 đồng vợ chồng anh đã trả cho ngân hàng được số tiền 779.992.360 đồng, còn nợ lại ngân hàng số tiền gôc là 1.820.007.632 đồng. Đối với khoản vay số tiền 1.500.000.000 đồng vợ chồng anh đã trả nợ gốc được 500.000.000 đồng chỉ còn nợ lại ngân hàng 1.000.000.000 đồng và khoản vay số tiền 1.000.000.000 đồng thì vợ chồng anh chưa trả số tiền gốc nào hiện nay còn nợ lại hết số tiền này. Tổng cộng vợ chồng anh còn nợ ngân hàng số tiền gốc tính đến ngày 10/06/2024 là 3.892.751.760 đồng trong đó gồm: vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 72.325.504 đồng, phạt chậm trả lãi 418.624 đồng như ngân hàng trình bày.

Nay ra toà anh đồng ý trả nợ cho Ngân hàng A số tiền 3.892.751.760 đồng và những yêu cầu như ngân hàng trình bày tính đến ngày 10/06/2024. Sau

ngày 10/6/2024 thì anh đồng ý trả các khoản khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay anh đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T. Nay anh xin chờ thời gian để gia đình nhờ người vào gặp anh để làm giấy uỷ quyền chuyển nhượng đất, chị Trần Thị Kim L1 vợ anh sẽ bán đất để trả nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn chị Trần Thị Kim L1 trình bày tại biên bản hoà giải ngày 04/9/2024:

Chị thống nhất theo lời trình bày của chồng chị là anh Trần Minh N như trên. Nay ra toà chị đồng ý cùng anh N trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn thiếu tính đến ngày 04/9/2024 là 4.055.562.234 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 80.390.189 đồng, lãi quá hạn 152.290.089 đồng, phí phạt chậm trả lãi 2.339.165 đồng. Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và chị đồng ý bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay anh N đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T. Nay chị xin chờ thời gian để gia đình nhờ người vào gặp anh N để làm giấy uỷ quyền bán đất, chị L1 sẽ bán đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị D trình bày tại biên bản hoà giải ngày 04/9/2024:

Hiện nay bà cùng chồng bà là ông K và các con cháu đang ở trên đất gồm: Chị Trần Ngọc Đ, anh Trần Minh T1, chị Trần Thị Ngọc L2, cháu Trần Thị Kim N1, cháu Trần Thị Ngọc T2, anh Trần Minh Đ1, chị Văn Thị R và cháu Trần Phước L3. Trước đây bà không biết anh N con bà nợ tiền ngân hàng. Hiện nay gia đình bà đã biết và thống nhất sẽ dời nhà đi để chị L2, anh N bán đất trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay anh N đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T. Nay ông bà xin chờ thời gian để gia đình nhờ người vào gặp anh N để làm giấy uỷ quyền bán đất, chị L2 vợ anh N sẽ bán đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Ngọc Đ, Ông Trần Văn K, Anh Trần Minh T1, Chị Trần Thị Ngọc L2, Cháu Trần Thị Kim N1, Cháu Trần Thị Ngọc T2, Anh Trần Minh Đ1, Chị Văn Thị R, cháu Trần Phước L3 trình bày trong các biên bản lấy lời khai:

Các ông bà thống nhất theo lời trình bày của bà Cao Thị D. Hiện nay gia đình đã biết và thống nhất sẽ dời nhà đi để chị L2, anh N bán đất trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay anh N đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T. Nay ông bà xin chờ thời gian để gia đình nhờ người vào gặp anh N để làm giấy uỷ quyền bán đất, chị L2 vợ anh N sẽ bán đất để trả nợ cho Ngân hàng.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng và Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á đối với anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Buộc ông Trần Minh N và bà Trần Thị Kim L1 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 27/9/2024 là 4.101.699.971 đồng, trong đó gồm: Vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 81.227.891 đồng, lãi quá hạn 196.544.470 đồng, phạt chậm trả lãi 3.919.980 đồng.

Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/06/2024 đến ngày trả hết nợ. Trường hợp không thanh toán nợ thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật; Xác định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Võ Minh T đại diện theo uỷ quyền của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị D, chị Trần Ngọc Đ, ông Trần Văn K, anh Trần Minh T1, chị Trần Thị Ngọc L2, cháu Trần Thị Kim N1, cháu Trần Thị Ngọc T2, anh Trần Minh Đ1, chị Văn Thị R vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức 5.000.000.000 đồng số: TNI.CN.2707.160323 ngày 17/3/2023 theo các giấy nhận nợ cụ thể sau:

Tại khế ước nhận nợ số 406672529 ngày 11/8/2023 vay số tiền 1.500.000.000 đồng; thời hạn vay là 10 tháng, lãi suất vay: 11%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn tại thời điểm quá hạn; Kỳ trả lãi đầu tiền là ngày 17/11/2023.

Tại khế ước nhận nợ số 413383339 ngày 16/10/2023 vay số tiền 1.000.000.000 đồng. thời hạn vay là 10 tháng, lãi suất vay: 10%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn tại thời điểm quá hạn, K1 trả lãi đầu tiền là ngày 12/9/2023.

Theo hợp đồng cấp tín dụng số 151223 ngày 15/12/2023, Ngân hàng Á cấp tín dụng cho vợ chồng anh N, chị L2 vay 4.600.000.000 đồng từng lần. Tại kế ước nhận số 420095799 ngày 15/12/2023 vay số tiền 2.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 tháng, lãi suất vay: 8,00%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn tại thời điểm quá hạn. Kỳ trả lãi đầu tiền là ngày 16/01/2024.

Tổng cộng Ngân hàng A đã giải ngân cho anh N và chị L2 vay số tiền 5.100.000.000 đồng. Anh N và chị L2 đã trả tiền lãi cho A đối với khoản vay 2.600.000.000 đồng trả số tiền 779.992.360 đồng, còn nợ lại ngân hàng số tiền gốc là 1.820.007.632 đồng. Đối với khoản vay số tiền 1.500.000.000 đồng trả được 500.000.000 đồng, còn nợ lại ngân hàng 1.000.000.000 đồng và khoản vay số tiền 1.000.000.000 chưa trả số tiền gốc. Hiện nay anh N và chị L2 còn nợ lại ngân hàng A số tiền gốc là 3.820.007.632 đồng và anh chị vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 05/6/2024.

Nay anh Võ Minh T đại diện theo uỷ quyền của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 27/9/2024 là 4.101.699.971 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 81.227.891 đồng, lãi quá hạn 196.544.470 đồng, phạt chậm trả lãi 3.919.980 đồng.

Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/9/2024 đến ngày trả hết nợ. Nếu anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

[3]. Trong quá trình làm việc bị đơn anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 thống nhất trình bày: Anh N và chị L1 thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Á nhiều lần với số tiền như ngân hàng trình bày và có thế chấp 04 giấy chứng nhận QSDĐ như Ngân Hàng trình bày. Nay ra toà anh chị đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn thiếu tính đến ngày 04/9/2024 là 4.055.562.234 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 80.390.189 đồng, lãi quá hạn 152.290.089 đồng, phí phạt chậm trả lãi 2.339.165 đồng. Chị L1, anh N theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đồng ý bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay anh N đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T. Nay anh chị xin chờ thời gian để gia đình nhờ

người vào gặp anh N để làm giấy uỷ quyền bán đất, chị L1 sẽ bán đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Mục đích anh N vay vốn ngân hàng là để bổ sung vốn kinh doanh mua bán hàng nông sản nhưng thực tế anh không có kinh doanh hàng nông sản mà anh kinh doanh bất động sản. Do đó, anh N có làm giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mua bán hàng nông sản.

[4]. Trong quá trình làm việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà D, chị Đ, ông K, anh T1, chị L1, chị N1, chị T2, anh Đ1, chị R, em L3 trình bày trong các biên bản lấy lời khai: Hiện nay các ông bà đang ở trên đất nhưng thống nhất sẽ dời nhà đi để chị L1, anh N bán đất trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay anh N đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh T. Nay các ông bà xin chờ thời gian để gia đình nhờ người vào gặp anh N để làm giấy uỷ quyền bán đất, chị L1 sẽ bán đất để trả nợ cho Ngân hàng nên ghi nhận.

[5]. Về xử lý tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số HĐTD hạn mức 5.000.000.000 đồng số: TNI.CN.2707.160323 ngày 17/3/2023 và các khế ước nhận nợ: 406672529 ngày 11/8/2023, khế ước nhận nợ số 413383339 ngày 16/10/2023. Theo hợp đồng cấp tín dụng số 151223 ngày 15/12/2023 và kế ước nhận số 420095799 ngày 15/12/2023, giữa A và anh N, chị L1 ký với nhau:

Hợp đồng thế chấp tài sản số LOH. BĐCN.190.161122 ngày 18/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 8000, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh Thị xã H ngày 18/11/2022.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số LOH.BĐCN.267.160323 ngày 17/03/2023 được công chứng tại Văn phòng C, quyền ng 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/03/2023.

+ Phiếu yêu cầu đăng kỷ thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T — Chi nhánh Thị xã H ngày 17/03/2023.

Theo cáo hợp đồng trên thế chấp các giấy chứng nhận QSDĐ đất và tài sản trên đất sau:

Giấy chứng nhận QSDĐ số DA 062254, Số vào sổ cấp GCN: CS 14148, do sở T4 cấp cho ông Trần Minh N, ngày 05/02/2021, DT: 171m^2. BĐS tọa lạc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 25, thuộc ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 093126, Số vào sổ cấp GCN: CS 07051, do sở T4 cấp cho ông Trần Minh N và bà Trần Thị Kim L1, ngày 16/06/2017,

DT: 262,7m^2. BĐS tọa lạc thửa số 1, tờ bản đồ số 28, thuộc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 093486, Số vào sổ cấp GCN: CS 07050, do sở T4 cấp cho ông Trần Minh N và bà Trần Thị Kim L1, ngày 16/06/2017, DT: 201,4m^2. BĐS tọa lạc thửa số 251, tờ bản đồ số 28, thuộc: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Giấy chứng nhận QSDĐ số ĐK 249242, Số vào sổ cấp GCN: CS 18905, do sở T4 cấp cho ông Trần Minh N, ngày 01/02/2023, DT: 872m^2. BĐS tọa lạc thửa số 93, tờ bản đồ số 27, thuộc : ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật nên trong trường hợp anh N, chị L1 không trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ. Yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Ngày 14-8-2024, Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản nhà đất đang thế chấp thì phát hiện trên nhà đất có bà D, chị Đ, ông K, anh T1, chị L1, chị N1, chị T2, anh Đ1, chị R, em L3 đang sinh sống. Chị L1 và anh N xác định nhà đất là do cha mẹ để lại cho anh, chị. Năm 2022 anh chị vay tiền của Ngân hàng A cha mẹ và anh chị em, con cháu ở trên đất biết nhưng không có ý kiến. Bà Cao Thị D, chị Trần Ngọc Đ, ông Trần Văn K, anh Trần Minh T1, chị Trần Thị Ngọc L2, cháu Trần Thị Kim N1, cháu Trần Thị Ngọc T2, anh Trần Minh Đ1, chị Văn Thị R trình bày đồng ý di dời nhà nếu Ngân hàng yêu cầu phát mãi nhà đất để thu hồi nợ. Trong vụ kiện này các ông bà không có tranh nên Tòa án không đặt ra giải quyết.

[7]. Từ phân tích trên hội đồng xét xử xét thấy: Anh Võ Minh T đại diện theo uỷ quyền của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á (A) yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 27/9/2024 là 4.101.699.971 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 81.227.891 đồng, lãi quá hạn 196.544.470 đồng, phạt chậm trả lãi 3.919.980 đồng.

Buộc ông Trần Minh N và bà Trần Thị Kim L1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung. Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/9/2024 đến ngày trả hết nợ. Nếu anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ đối với 04 phần đất trên là có căn cứ chấp nhận.

Ghi nhận anh N, chị L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà D, chị Đ, ông K, anh T1, chị L1, chị N1, chị T2, anh Đ1, chị R, em L3 đang ở trên đất nhưng thống nhất sẽ dời nhà đi để chị L1, anh N bán đất trả nợ cho Ngân hàng.

[8].Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.600.000 đồng. Ngân hàng đã nộp 1.600.000 đồng và chi phí xong. Theo Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì anh N và chị L1 phải chịu chi phí này. Do đó, anh N và chị L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ngân hàng số tiền 1.600.000 đồng.

[9]. Về án phí: Theo quy định tại Điều 26 của 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 thì 4.101.699.971 phải chịu án phí là: 112.101.700 đồng.

[10]. Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 của 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á (A) đối với anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 có nghĩa vụ trả cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á (A) số tiền gốc 3.820.007.632 đồng, lãi trong hạn 81.227.891 đồng, lãi quá hạn 196.544.470 đồng, phạt chậm trả lãi 3.919.980 đồng, tổng cộng là 4.101.699.971 đồng (Bốn tỷ một trăm lẻ một triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi mốt đồng).

Anh N và chị L1 còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/9/2024 đối với 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. Sau khi anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1.

1.2. Trường hợp anh Trần Minh N và chị Trần Thị Kim L1 không thanh toán hoặc thanh toán không đúng hạn các khoản nợ trên thì Ngân Hàng Thương

Mại Cổ Phần Á có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau đây để đảm bảo thi hành án:

1. Giấy chứng nhận QSDĐ số DA 062254, Số vào sổ cấp GCN: CS14148, do sở TN&MT tỉnh T4 cấp cho ông Trần Minh N đứng tên, ngày 05/02/2021, DT: 171m^2. BĐS tọa lạc tại: Thửa đất số 558, tờ bản đồ số 25, thuộc ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 093126, Số vào sổ cấp GCN: CS 07051, do sở TN&MT tỉnh T4 cấp cho ông Trần Minh N và bà Trần Thị Kim L1 đứng tên, ngày 16/06/2017, DT: 262,7m^2. BĐS tọa lạc tại: Thửa số 1, tờ bản đồ số 28, thuộc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 093486, Số vào sổ cấp GCN: CS 07050, do sở TN&MT tỉnh T4 cấp cho ông Trần Minh N và bà Trần Thị Kim L1 đứng tên, ngày 16/06/2017, DT: 201,4m^2. BĐS tọa lạc tại: Thửa số 251, tờ bản đồ số 28, thuộc: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Những Tài sản này được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: LOH.BĐCN.190.161122 ngày 18/11/2022 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 8000, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2022.

4. Giấy chứng nhận QSDĐ số ĐK 249242, Số vào sổ cấp GCN: CS18905, do sở T4 cấp cho ông Trần Minh N đứng tên, ngày 01/02/2023, DT: 872m^2. BĐS tọa lạc tại: Thửa số 93, tờ bản đồ số 27, thuộc : ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Tài sản này được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: LOH. BĐCN.267.160323 ngày 17/03/2023 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1505, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/03/2023.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì anh N, chị L1 phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á. Ghi nhận anh N, chị L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà D, chị Đ, ông K, anh T1, chị L1, chị N1, chị T2, anh Đ1, chị R, em L3 đồng ý di dời trả lại nhà đất và tài sản gắn liền với các phần đất thế chấp để thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Anh N và chị L1 phải chịu 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng). Ghi nhận Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á đã nộp 1.600.000 đồng và chị phí xong. Anh N và chị L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á số tiền 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh N và chị L1 phải chịu 112.101.700 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm lẻ một nghìn bảy trăm đồng).

Hoàn trả cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.927.000 đồng (Năm mươi bốn triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011409 ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Phạm Thị Kim N2