TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN CẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2023/DS-ST
Ngày 21-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tiến Danh.

Các Hội thẩm nhân dân;

1. Ông Nguyễn Văn Còn;

2. Ông Lê Văn Rẽn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Cao Cường, Thư ký Toà án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nhiều - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A).

Địa chỉ trụ sở: Số D, đường 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 của ông Từ Tiến P là ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Phó giám đốc Phòng quản lý nợ (theo văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2022)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đình L là ông Nguyễn Vũ D, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ (theo văn bản uỷ quyền ngày 18/11/2022). Địa

chỉ liên lạc: Lầu H, Tòa nhà A, D, đường C, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh."*có mặt*"

2. *Bị đơn*:

- Ông Nguyễn Văn M sinh năm 1974. "*có mặt*"
- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976. "*vắng mặt*"

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1970. "*có mặt*"

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-11-2022 và trong quá trình làm việc - người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á *trình bày:*

Ngày 26/9/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (gọi tắt là Ngân hàng A) tại Chi nhánh tỉnh T số tiền 230.000.000 đồng và ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016; mục đích để tiêu dùng cá nhân; thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 26/9/2016; Lãi suất trong hạn được quy định trong Khế ước nhận nợ số 01 TK: 223985779 ngày 26/9/2016 (03 tháng đầu tiên là 10,5%/năm, sau tháng thứ 4 biên động theo Ngân hàng N), lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 150% lãi suất trong hạn; hình thức trả nợ: trả tiền gốc hằng tháng theo khế ước nhận nợ số 01 (hằng tháng trả 2.739.000 đồng, cuối kỳ trả 2.663.000 đồng); ngày trả vốn và lãi: cuối hàng tháng. Khi vay, ông M và bà L1 có thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 464,7m^2, thửa đất số 36, thuộc tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HL 00584/QSDĐ/821/2005/QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 29/9/2005 cho ông M và bà L1 đứng tên, có ký hợp đồng thế chấp là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.72.180214 ngày 26/9/2016 vì năm 2014 ông M và bà L1 có vay của Ngân hàng A nên có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.72.180214 ngày 20/02/2014 và Cam kết thế chấp ngày 20/02/2014.

Tiếp đến ngày 27/5/2019, ông M và bà Liên tiếp tục vay của Ngân hàng A tại Chi nhánh tỉnh T số tiền 240.000.000 đồng và ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019; mục đích để tiêu dùng cá nhân; thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 27/5/2019; Lãi suất trong hạn được quy định trong

Khế ước nhận nợ số 284655109 ngày 27/5/2019 (03 tháng đầu tiên là 11%/năm, sau tháng thứ 4 biên động theo Ngân hàng N), lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm; hình thức trả nợ: trả tiền gốc hằng tháng theo Khế ước nhận nợ số 284655109 (hằng tháng trả 2.858.000 đồng, cuối kỳ trả 2.786.000 đồng); ngày trả vốn và lãi: ngày 15 hằng tháng. Khi vay, ông M và bà Liên tiếp t sử dụng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 464,7m^2 để thế chấp cho Ngân hàng A, có làm hợp đồng thế chấp là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.72.180214/SĐBS-01 ngày 27/5/2019 và Cam kết thế chấp ngày 27/5/2019. Ngoài ra, ông M và bà L1 còn ký kết Biên bản thỏa thuận số TNI.CN.484.270519/BBTT-01 ngày 27/5/2019 về việc thỏa thuận các hợp đồng tín dụng được điều chỉnh theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TNI.CN.484.270519 ngày 27/5/2019.

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016 vay số tiền 230.000.000 đồng, ông M và bà L1 trả tiền đến ngày 03/6/2022, được số gốc là 172.079.000 đồng, còn nợ lại số tiền gốc là 57.921.000 đồng nên Ngân hàng A bắt đầu tính lãi quá hạn từ ngày 26/11/2022 và phạt chậm trả lãi tính từ ngày 31/12/2022. Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019 vay số tiền 240.000.000 đồng, ông M và bà L1 trả tiền đến ngày 26/10/2021, được số tiền gốc là 92.882.000 đồng, còn nợ lại số tiền gốc là 147.118.000 đồng nên Ngân hàng A bắt đầu tính lãi quá hạn từ ngày 15/10/2021 và phạt chậm trả lãi tính từ ngày 11/11/2022. Do ông M và bà L1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A yêu cầu ông M và bà L1 trả số tiền còn nợ đến ngày 21/9/2023 là 264.144.479 đồng, cụ thể (*có bảng tính lãi kèm theo*):

- Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016 yêu cầu ông M và bà L1 trả số tiền là 74.528.629 đồng, trong đó tiền gốc là 57.921.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 31/10/2021 đến ngày 26/11/2022 là 7.267.330 đồng; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 26/11/2022 đến ngày 21/9/2023 là 5.436.047 đồng + lãi quá hạn của từng kỳ gốc không trả đúng hạn tính từ ngày 09/12/2021 đến ngày 21/9/2023 là 3.560.101 đồng (lãi quá hạn); phạt chậm trả trả lãi tính từ ngày 31/12/2022 đến ngày 21/9/2023 là 344.151 đồng.

- Đối với TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019 yêu cầu ông M và bà L1 trả số tiền 189.615.850 đồng, trong đó tiền gốc là 147.118.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 15/10/2021 đến ngày 11/11/2022 là 17.930.129 đồng, tiền lãi

quá hạn tính từ ngày 11/11/2022 đến ngày 21/9/2023 là 13.921.796 đồng + lãi quá hạn của từng ký gốc không trả đúng hạn tính từ ngày 28/11/2021 đến ngày 21/9/2023 là 7.659.492 đồng (lãi quá hạn); phạt chậm trả trả lãi tính từ ngày 15/11/2021 đến ngày 21/9/2023 là 2.986.433 đồng.

Và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo Hai hợp cấp đồng tín dụng nêu trên. Đồng thời, Ngân hàng A yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, thuộc tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 999252, số vào sổ cấp GCN: HL 005849/QSDĐ/821/2005/HĐ-UB (hiện tại là thửa đất số 39, thuộc tờ bản đồ số 10, theo bản đồ lưới VN-2000) và các tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Đối với việc ông M và bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D1 phần đất 03m chiều ngang x dài hết đất trong diện tích 464,7m^2 bằng giấy tay, Ngân hàng A không biết và không đồng ý nên việc ông M và bà L1 chuyển nhượng là vi phạm theo khoản 5.6 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.72.180214 ngày 20/02/2014 và đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn M *trình bày*:

Ông M thống nhất về việc ông M và bà L1 có ký kết hai hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng A để vay số tiền 230.000.000 đồng, 240.000.000 đồng và thế chấp tài sản là phần đất có diện tích 464,7m^2 như lời trình bày của đại diện Ngân hàng A. Quá trình thanh toán, ông M bận đi làm ăn xa nên chuyển tiền cho bà L1 để trả cho Ngân hàng A nên không biết thanh toán được bao nhiêu. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, ông M chấp nhận số tiền còn phải trả cho đến ngày 21/9/2023 là 264.144.479 đồng và đồng ý phát mãi tài sản là phần đất có diện tích 464,7m^2 như nội dung của đại diện Ngân hàng A. Tuy nhiên, hiện tại gia đình khó khăn nên đề nghị Ngân hàng A không tiếp tục lính lãi từ ngày 21/9/2023 và cho trả dần 3.000.000 đồng/01 tháng cho đến khi thanh toán xong.

Năm 2022, ông M và bà L1 có bán cho anh ruột ông M là ông Nguyễn Văn D1 phần đất có chiều ngang 03m x dài hết đất. Khi chuyển nhượng, ông D1 biết phần đất này đang thế chấp Ngân hàng A nên hai bên chỉ làm giấy tay mua bán, không thông báo Ngân hàng biết. Hiện tại, ông D1 đang quản lý diện tích phần đất chuyển nhượng này. Đối với việc chuyển nhượng này, gia đình ông M và ông D1 tự thỏa thuận giải quyết.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị L1 *đã khai*:

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 08/02/2023 và Biên bản đối chất ngày 22/02/2023, bà L1 thống nhất có ký kết hai hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng A để vay số tiền 230.000.000 đồng, 240.000.000 đồng và thế chấp tài sản là phần đất có diện tích 464,7m^2. Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2022, Ngân hàng A yêu cầu bà L1 và ông M cùng có nghĩa vụ trả số tiền tính đến ngày 26/10/2022 là 230.578.804 đồng và tiếp tục tính lãi theo hai hợp đồng tín dụng thì bà L1 đồng ý. Đồng thời, Ngân hàng A yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 999252, số vào sổ cấp GCN: HL 005849/QSDĐ/821/2005/HĐ-UB thì bà L1 cũng chấp nhận, nhưng gia đình khó khăn nên xin trả hàng tháng 5.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong. Ngoài ra, năm 2021 bà L1 và ông M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 một phần đất trong diện tích 464,7m^2 với giá khoảng 350.000.000 đồng, nhưng chỉ làm giấy tay và ông D1 đã xây dựng tường rào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D1 *trình bày:*

Cách đây khoảng 02 năm, ông D1 có mua lại của ông M và bà L1 một phần đất có chiều ngang 03m x dài hết đất, tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh với giá 375.000.000 đồng, nằm trong phần diện tích 464,7m^2. Khi chuyển nhượng, ông D1 biết đất ông M và bà L1 đang thế chấp cho Ngân hàng A nên chỉ làm giấy tay mua bán. Hiện tại, ông D1 đang quản lý phần đất đã chuyển nhượng. Đối với yêu cầu Ngân hàng A yêu cầu phát mãi phần đất ông M và bà L1 đã thế chấp thì ông D1 không đồng ý vì đã chuyển nhượng từ ông M và bà L1. Đối với việc chuyển nhượng này, ông D1 tự thỏa thuận với gia đình ông M, không yêu cầu giải quyết.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn (ông Nguyễn Văn M) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành tốt những qui định pháp luật; đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị L1 đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng. Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Kiểm sát viên không phát hiện có vi phạm. Tuy nhiên, Tòa án thông báo thụ

lý vụ án ngày 13/12/2022, nhưng đến ngày 21/8/2023 mới ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên việc vi phạm không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên kiểm sát viên tập hợp vi phạm ban hành kiến nghị chung.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 90, 91, 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ đến ngày 21/9/2023 là 264.144.479 đồng và tiếp tục tính lãi theo hai hợp đồng cấp tín dụng. Nếu ông M và bà L1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A có quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông M và bà L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc. Ngân hàng A không phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc.

Về án phí: Ông M và bà L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng A không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng A khởi kiện ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, ông M và bà L1 có địa chỉ cư tại huyện B, tỉnh Tây Ninh, do đó căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị L1 vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bà L1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A: Nhận thấy giữa đại diện Ngân hàng và vợ chồng ông M và bà L1 thống nhất có ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016, vay số tiền 230.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng và Hợp đồng tín dụng số TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019, vay số tiền 240.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng; trong cả hai hợp đồng cấp tín dụng có quy định về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi, phạt vi phạm hợp đồng và những cam kết khác được các bên thỏa thuận. Khi ký kết hợp đồng, hai bên tự hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức hợp đồng nên công nhận hai hợp đồng tín dụng giữa ông M, bà L1 và Ngân hàng A là có thật và hợp pháp. Quá trình giải quyết, ông M và bà L1 thống nhất với Ngân hàng A đối với Hợp đồng tín dụng TNI.CN.720.230916 trả được số nợ gốc là 172.079.000 đồng, còn nợ lại số tiền gốc là 57.921.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số TNI.CN.539.270519, trả được số nợ gốc là 92.882.000 đồng, còn nợ lại số tiền gốc là 147.118.000 đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét yêu cầu trả tiền lãi và phạt chậm trả lãi của Ngân hàng A:

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.539.270519: Ngân hàng A yêu cầu trả tiền lãi trong hạn tính từ ngày 15/10/2021 đến ngày 11/11/2022 là 17.930.129 đồng; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 11/11/2022 đến ngày 21/9/2023 là 13.921.796 đồng (lãi suất cho vay) + lãi quá hạn của từng ký gốc không trả đúng hạn tính từ ngày 28/11/2021 đến ngày 21/9/2023 là 7.659.492 đồng (50% lãi suất cho vay); phạt chậm trả trả lãi tính từ ngày 15/11/2021 đến ngày 21/9/2023 là 2.986.433 đồng. Hai bên ký Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TNI.CN.484.270519 ngày 27/5/2019 là thời điểm áp dụng theo Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916: Ngân hàng A yêu cầu trả tiền lãi trong hạn tính từ ngày 31/10/2021 đến ngày 26/11/2022 là 7.267.330 đồng; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 26/11/2022 đến ngày 21/9/2023 là 5.436.047 đồng (lãi suất cho vay) + lãi quá hạn của từng ký gốc không trả đúng hạn tính từ ngày 09/12/2021 đến ngày 21/9/2023 là 3.560.101 đồng (50% lãi suất cho vay); phạt chậm trả lãi tính từ ngày 31/12/2022 đến ngày 21/9/2023 là 344.151 đồng. Hai bên ký Hợp đồng tín dụng số TNI.CN.720.230916 là thời

điểm áp dụng theo Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, ngày 27/5/2019 ông M và bà L1 có ký kết Biên bản thỏa thuận số TNI.CN.484.270519/BBTT-01 ngày 27/5/2019 về việc thỏa thuận các hợp đồng tín dụng được điều chỉnh theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TNI.CN.484.270519 ngày 27/5/2019 nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015 để áp dụng theo Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Xét thấy theo điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có quy định về việc tính lãi phạt hay phạt chậm trả lãi. Quá trình làm việc, ông M và bà L1 thống nhất về việc trả tiền trong hạn, quá hạn và phạt chậm trả lãi cho Ngân hàng A. Nhận thấy Ngân hàng A yêu cầu trả tiền trong hạn, quá hạn và phạt chậm trả lãi là phù hợp theo quy định pháp luật và thỏa thuận giữa các bên theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp của ông M và bà L1:

Thấy rằng ngày 20/02/2014, ông M và bà L1 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.72.180214 và Cam kết thế chấp ngày 20/02/2014, có đăng ký thế chấp; đến năm 2016 và năm 2019, ông M và bà Liên tiếp t vay tại Ngân hàng A và có ký kết lại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.72.180214 ngày 26/9/2016, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.72.180214/SĐBS-01 ngày 27/5/2019 và Cam kết thế chấp ngày 27/5/2019. Ông M và bà L1 đảm bảo cho hai khoản vay bằng quyền sử dụng đất có diện tích 464,7m^2, thửa đất số 36, thuộc tờ bản đồ số 20 (nay là thửa đất thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, theo bản đồ VN-2000), tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HL 00584/QSDĐ/821/2005/QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 29/9/2005 cho ông M và bà L1 đứng tên và các tài sản khác gắn liền với đất.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023, ông Nguyễn Văn D1 đang sử dụng phần đất (phía trước và phía sau 03m chiều ngang), thuộc một phần diện tích 464,7m^2 đã thế chấp và cho rằng lý do sử dụng là chuyển nhượng từ ông M và bà L1; phần đất còn lại ông M và bà L1 đang sử dụng, trên đất có căn nhà, máy tole và nhà vệ sinh. Quá trình làm việc, ông D1, ông M và bà L1 đều thừa nhận việc chuyển nhượng là sau khi ông M và bà L1 thế chấp tài

sản cho Ngân hàng A nên chỉ làm giấy tay mua bán và cũng không thông báo Ngân hàng A biết. Nay ông D1 không đồng ý trả lại phần đất này. Xét thấy, việc ông M và bà L1 đang thế chấp tài sản, không được bán tài sản thế chấp nếu không có sự đồng ý của Ngân hàng A nên việc ông M và bà L1 tự ý chuyển nhượng cho ông D1 là vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, việc chuyển nhượng giữa ông M và bà L1 với ông D1 chỉ làm giấy tay, chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Luật đất đai nên tài sản là quyền sử dụng đất này vẫn thuộc quyền sở hữu của ông M, bà L1 nên không chấp nhận ý kiến của ông D1 về việc không đồng ý trả lại đất. Do ông M và bà L1 không trả được nợ khi đến hạn và các bên không có thỏa thuận khác nên Ngân hàng A có quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.72.180214 ngày 20/02/2014, được bổ sung theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.72.180214 ngày 26/9/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.72.180214/SĐBS-01 ngày 27/5/2019 để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà L1 với ông D1 không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[5] Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông M và bà L1. Ông M và bà L1 có nghĩa vụ trả số tiền 264.144.479 đồng và tiếp tục tính lãi theo hai hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016 và số TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019. Đồng thời, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc xử lý tài sản đảm bảo của ông M và bà L1 là quyền sử dụng đất có diện tích 464,7m^2, thửa đất số 36, thuộc tờ bản đồ số 20 (nay là thửa đất thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, theo bản đồ VN-2000), tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh và các tài sản khác gắn liền với đất.

[6] Đối với ý kiến của ông M và bà L1: Ông M và bà L1 đều xin trả dần hàng tháng cho đến khi thanh toán xong thì đại diện Ngân hàng A không đồng ý nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của Ngân hàng A được chấp nhận nên ông M và bà L1 có nghĩa vụ phải chịu. Ghi nhận Ngân hàng A đã nộp 1.000.000 đồng và đã chi xong nên ông M, bà L1 có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.000.000 đồng cho Ngân hàng A.

[8] Về án phí sơ thẩm: Ông M và bà L1 phải chịu án phí đối với số tiền 264.144.479 đồng. Ngân hàng A không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 320, 466, 668 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1.

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền 264.144.479 (*hai trăm sáu mươi bốn triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm bảy mươi chín*) đồng, trong đó:

- Theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016: tiền gốc là 57.921.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 31/10/2021 đến ngày 26/11/2022 là 7.267.330 đồng; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 26/11/2022 đến ngày 21/9/2023 là 5.436.047 đồng + lãi quá hạn của từng ký gốc không trả đúng hạn tính từ ngày 09/12/2021 đến ngày 21/9/2023 là 3.560.101 đồng; phạt chậm trả lãi tính từ ngày 31/12/2022 đến ngày 21/9/2023 là 344.151 đồng.

- Theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019: tiền gốc là 147.118.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 15/10/2021 đến ngày 11/11/2022 là 17.930.129 đồng; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 11/11/2022 đến ngày 21/9/2023 là 13.921.796 đồng + lãi quá hạn của từng ký gốc không trả đúng hạn tính từ ngày 28/11/2021 đến ngày 21/9/2023 là 7.659.492 đồng; phạt chậm trả trả lãi tính từ ngày 15/11/2021 đến ngày 21/9/2023 là 2.986.433 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2023), nếu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 chưa thanh toán số tiền nêu trên thì ông M và bà L1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất của hai hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.720.230916 ngày 26/9/2016 và TNI.CN.539.270519 ngày 27/5/2019 cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong các 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. Trường hợp ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 không thanh toán được thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là 464,7m^2, thửa đất số 36, thuộc tờ bản đồ số 20 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, theo bản đồ VN-2000), tại ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: HL 00584/QSDĐ/821/2005/QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 29/9/2005 cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên và các tài sản khác gắn liền với đất.

(kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023)

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.000.000 (*một triệu*) đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 13.207.000 (*mười ba triệu hai trăm lẻ bảy nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền 5.765.000 (*năm triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn*) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0022929 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á, ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn D1 được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh
- Phòng GĐKTNV&THA;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- CCTHADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Hồ sơ;
- Lưu./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Tiến Danh