TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2023/DS-ST
Ngày: 23-6-2023
Vv " Tranh chấp
hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát;

2. ông Võ Văn Trung.

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Văn Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29-5-2023; 16-6-2023 và ngày 23-6-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 362/2022/TLST- DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2023/QĐST-DS, ngày 10-5-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á CHÂU (sau đây gọi tắt là ACB); Địa chỉ: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến Phát- chức vụ Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền của Ông Từ Tiến Phát: Ông Nguyễn Đình Lợi - Chức vụ: Phó Giám đốc phòng quản lý nợ theo Giấy ủy quyền số: 1285/UQ-QLN.22 ký ngày 05-7-2022 của Ngân hàng TMCP Á Châu.

Đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Đình Lợi: Ông Võ Minh Tuấn – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ theo giấy ủy quyền số 809/UQ-QLN.22 ngày 11-8-2022 (ông Tuấn có mặt).

Đồng Bị đơn: Ông Chế Công Ph, sinh năm 1975 và Bà Lê Thị Kim Th, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 6, ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Ch, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 05 hẻm 7 đường số 30 Tua Hai, ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 8 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án đại diện của ngân hàng TMCP Á Châu trình bày:***

Ngày 28-01-2019, Ngân hàng Á Châu và anh Chế Công Ph, chị Lê Thị Kim Th cùng thỏa thuận về các điều khoản và ký kết Hợp đồng cấp tín dụng dùng chung số TNI.CN.2019.280119, tương ứng bằng các khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.1135.150319, ngày 18-3-2019, hạn mức cho vay 200.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng cá nhân, phương thức vay từng lần, thời hạn vay 120 tháng từ 19-3-2019 đến ngày 18-3-2029 kể từ ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu, phương thức Chuyển vào tài khoản số 4124187 của ông Chế Công Ph tại ACB tương ứng khế ước nhận nợ Số 01– 280331329, thỏa thuận lãi suất trong hạn: 11%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên; sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất = LS13 + 3,9%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm;

Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.1692.060919 ngày 06-9-2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.CN.1692.060919/SĐBS-01 ngày 18-01-2021, hạn mức cho vay 600.000.000 *(Sáu trăm triệu đồng),* tương ứng khế ước nhận nợ Số 01– 291492439, thời hạn vay Từ ngày 07-9-2019 đến ngày 06-9-2029; Lãi suất trong hạn: 11,5%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên; Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức Lãi suất = LS13 + 3,9%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.2761.210720 ngày 22-07-2020, hạn mức cho vay 970.000.000 *(Chín trăm bảy mươi triệu đồng).* Mục đích : Bổ sung vốn lưu động mua bán quần áo, tương ứng Khế ước nhận nợ Số 01–334426929 Ngày 23-04-2021; Thời hạn cho vay 09 tháng, kể từ ngày 24-4-2021 đến ngày 23-01-2022; thỏa thuận lãi suất trong hạn: 11%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên; sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất = LS13 + 3,9%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm;

Tài sản để đảm bảo các khoản nợ vay trên, ông Ph, bà Thúy đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau: Hợp đồng số TNI.BĐCN.304.280119 ngày 28/01/2019 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh ngày 28/01/2019, số công chứng 994; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.304.280119/SĐBS-01 ngày 22/07/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh ngày 22/07/2020, số công chứng 5.606, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh TP. Tây Ninh ngày 28/01/2019, số thứ tự 640 tương ứng: Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 150593, vào sổ cấp GCN số: CS07964 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2019 phần đất diện tích 155,8 m^2 thuộc Thửa đất số 499, tờ

bản đồ số 36, địa chỉ: Khu phố E, phường A, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.184.060919 ngày 06/09/2019 được được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh ngày 06/09/2019, số công chứng 7.584; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh TP. Tây Ninh ngày 06/09/2019, số thứ tự 5.293 tương ứng Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/12/2018, phần đất diện tích 241,5 m^2 thuộc Thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Ph và chị Th thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đúng như thời gian thỏa thuận, tuy nhiên đến tháng 7-2021, thì anh Ph, chị Th vi phạm nghĩa vụ không trả gốc lãi, nên thuộc trường hợp ACB được quyền chấm dứt cho vay/sử dụng thẻ và thu hồi nợ trước hạn, chuyển nợ quá hạn. Do đó, ngày 07-01-2022, ACB chi nhánh Tây Ninh ban hành thông báo thu hồi nợ trước hạn và chuyển toàn bộ dư nợ gốc còn lại chưa thanh toán của khoản vay theo các Khế ước nhận nợ sang nợ quá hạn theo quy định.

Tính đến ngày 26-5-2023, anh Ph, chị Th còn nợ:

Theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.1135.150319 là 202.979.854 đồng bao gồm vốn gốc: 154.991.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 10.258.862; lãi quá hạn: 34.638.659 đồng; Phí, phạt chậm trả lãi: 3.091.333 đồng;

Theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.1692.060919 là 650.173.774 đồng bao gồm vốn gốc: 495.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 34.346.384 đồng; lãi quá hạn: 110.640.849 đồng; Phí, phạt chậm trả lãi: 10.186.542 đồng;

Theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.2761.210720 là 784.741.549 đồng bao gồm vốn gốc: 600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 38.301.370 đồng; lãi quá hạn: 134.659.726 đồng; Phí, phạt chậm trả lãi: 11.780.453 đồng;

Do anh Ph và chị Thúy vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận các hợp đồng đã ký, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Chế Công Ph và chị Lưu Thị Kim Th phải trả số tiền vốn gốc và lãi tính đến ngày 26-5-2023 là 1.637.859.178 đồng trong đó nợ gốc 1.249.991.000 đồng, lãi trong hạn 82.906.616 đồng, lãi quá hạn 279.939.324 đồng; Phí, phạt chậm trả lãi: 25.058.328 đồng, đồng thời phải tiếp tục trả các khoản nợ gốc, các khoản lãi theo hợp đồng đã ký kết từ sau ngày 26-5-2023 cho đến khi trả tất nợ. Nếu anh Ph, chị Thúy không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay.

Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Theo nội dung bản tự khai ngày 07 tháng 12 năm 2022 của đồng Bị đơn anh Chế Công Ph và chị Lê Thị Kim Th trình bày :

Anh Ph, chị Th thừa nhận có nhu cầu vay vốn nên đã ký hợp đồng vay vốn, ký hợp đồng thế chấp tài sản, thống nhất các chứng cứ ngân hàng cung cấp, trong thời gian thực hiện hợp đồng, do tình hình kinh kế gia đình khó khăn bởi dịch

covid, cha mẹ già ốm đau, nuôi con học đại học, mua bán khó khăn, lỗ vốn nên mất khả năng thanh toán nợ đến hạn cho ngân hàng, nên còn nợ ngân hàng tiền vốn vay gốc là 1.249.991.000 đồng và các khoản nợ lãi chưa thanh toán. Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án, anh Ph, chị Th đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, tuy nhiên xin thời hạn trả tất nợ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 07-12-2022.

Theo nội dung bản tự khai ngày 06-4-2022 của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Ch và bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Chị Thúy là con gái, anh Ph là con rể của ông, bà. Hiện ông bà đang sống trên nhà đất số 05 hẻm 7 đường số 30 Tua Hai, ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có diện tích 241,5 m^2 thuộc Thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 31. Về nguồn gốc nhà đất nêu trên là của ông, bà. Năm 2020, ông, bà đã đến văn phòng công chứng và ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất cho anh Ph, chị Th theo quy định pháp luật, ngoài ra có điều kiện thỏa thuận miệng là anh Ph, chị Th phải lo cho ông bà đến cuối đời, nhà đất không được bán dùng để làm nhà thờ. Theo nội dung khởi kiện của ngân hàng, nguyện vọng của ông, bà đề nghị được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất, lý do ông, bà hiện nay không còn nơi ở nào khác, ngân hàng không được phát mãi. Đề nghị phát mãi nhà đất của anh Ph, chị Th tọa lại tại phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, tư cách pháp lý và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; người tham gia Tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 292, Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu về việc tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng. Buộc anh Chế Công Ph và chị Lê Thị Kim Th có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền nợ tính đến ngày 26-5-2023 bao gồm nợ gốc 1.249.991.000 đồng, nợ lãi trong hạn 82.906.616 đồng, nợ lãi quá hạn 279.939.324 đồng. Không chấp nhận yêu cầu anh Ph, chị Thúy phải trả phí, phạt chậm trả lãi: 25.058.328 đồng.

Anh Ph, chị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt, Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu đối với Anh Chế Công Ph và chị Lưu Thị Kim Th thấy rằng:

[2.1] Do anh Ph, chị Th cần vay vốn của ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – chi nhánh Tây Ninh, nên ngày 28-01-2019 đã cùng thỏa thuận và ký kết Hợp đồng tín dụng dùng chung giữa Ngân hàng Á Châu và anh Chế Công Ph, chị Lê Thị Kim Th số: TNI.CN.2019.280119, có nội dung và tương ứng các Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.1135.150319, ngày 18-3-2019, hạn mức vay 200.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng từ 19-3-2019 đến ngày 18-3-2029 tương ứng khế ước nhận nợ Số 01– 280331329; Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.1692.060919 ngày 06-9-2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.CN.1692.060919/SĐBS-01 ngày 18-01-2021, hạn mức vay 600.000.000 đồng, tương ứng khế ước nhận nợ Số 01– 291492439, thời hạn vay từ ngày 07-9-2019 đến ngày 06-9-2029; Hợp đồng cấp tín dụng số TNI.CN.2761.210720 ngày 22-07-2020, hạn mức vay 970.000.000 đồng, tương ứng Khế ước nhận nợ Số 01–334426929, ngày 23-04-2021; Thời hạn vay 09 tháng, kể từ ngày 24-4-2021 đến ngày 23-01-2022; Phương thức thanh toán trả gốc + lãi hàng tháng, thỏa thuận lãi suất trong hạn: 11%/ năm/ 11,5%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên; Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức Lãi suất = LS13 + 3,9%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi, phí: 10%/năm. Xét việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng là sự tự nguyện về hạn mức cho vay, thỏa thuận các mức lãi suất là đúng quy định của Luật tổ chức Tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Ph và chị Th thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đúng như thời gian thỏa thuận, tuy nhiên đến tháng 7-2021, anh Ph, chị Th vi phạm nghĩa vụ không trả gốc và lãi, nên thuộc trường hợp ACB được quyền chấm dứt cho vay/sử dụng thẻ và thu hồi nợ trước hạn, chuyển nợ quá hạn, phải chịu phí, phạt lãi. Do đó, ngày 07-01-2022, ACB chi nhánh Tây Ninh ban hành thông báo thu hồi nợ trước hạn và chuyển toàn bộ dư nợ gốc còn lại chưa thanh toán của khoản vay theo các Khế ước nhận nợ sang nợ quá hạn, nhưng anh Ph, chị Th không thực hiện đã ảnh hưởng đến quyền lợi, ích hợp pháp của Ngân hàng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 474 của Bộ luật dân sự, do đó, khởi kiện yêu cầu anh Chế Công Ph và chị Lưu Thị Kim Th phải trả số tiền vốn gốc và lãi tính đến ngày 26-5-2023 là: 1.637.859.178 đồng trong đó nợ gốc: 1.249.991.000 đồng, lãi trong hạn: 82.906.616 đồng, lãi quá hạn 279.939.324 đồng, phí, phạt chậm trả lãi: 25.058.328 đồng, đồng thời phải tiếp tục trả các khoản nợ gốc, lãi theo hợp đồng đã ký kết từ sau ngày 26-5-2023 cho đến khi trả tất nợ là đúng quy định pháp luật và có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất ngày 06-01-2022, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ kết quả thể hiện như sau:

Đối với hiện trạng phần đất có tổng diện tích phần đất diện tích 241,5 m^2 thuộc Thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/12/2018, trên đất có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, hàng rào của chị Th anh Ph chuyển nhượng lại của ông Ch, bà Ph và hiện nay gia đình chị Th cùng ông Ch, bà Ph đang sử dụng.

Đối với hiện trạng phần đất diện tích 155,8 m^2 thuộc Thửa đất số 499, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Khu phố E, phường A, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 150593, vào sổ cấp GCN số: CS07964 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2019, trên đất có xây dựng 01 căn nhà cấp 3 có tổng diện tích 124,75 m^2 của anh Ph, chị Th. Nhà đất đang bỏ trống, không sử dụng.

[2.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau: Hợp đồng số TNI.BĐCN.304.280119 ngày 28/01/2019 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh ngày 28/01/2019, số công chứng 994; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.304.280119/SĐBS-01 ngày 22/07/2020 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 5.606, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 28/01/2019, số thứ tự 640 tương ứng: Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CQ 150593, vào sổ cấp GCN số: CS07964 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2019 phần đất diện tích 155,8 m^2 thuộc Thửa đất số 499, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Khu phố E, phường A, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.184.060919 ngày 06/09/2019 được được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 7.584; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 06/09/2019, số thứ tự 5.293 tương ứng Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/12/2018, phần đất diện tích 241,5 m^2 thuộc Thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh .

Xét các Hợp đồng thế chấp đã được Công chứng tại văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tây Ninh – tỉnh Tây Ninh đúng quy định pháp luật, do đó ngân hàng yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi anh Ph và chị Thúy không thực hiện nghĩa vụ tất cả các khoản nợ cho ngân hàng là phù hợp, đúng quy định của Luật đất đai.

[2.4] Xét lời trình bày của ông Ch và bà Ph: yêu cầu giữ lại căn nhà đất đất số 1151, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Ấp BT, xã BM, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/12/2018, không đồng ý phát mãi là không có cơ sở bởi lẽ: Ông Ch, bà Ph tự nguyện chuyển nhượng cho anh Ph, chị Th năm 2020, tuy nhiên xét quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc anh Ph, chị Th đã nhận chuyển nhượng của ông, bà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-12-2018, Ông, bà không cung cấp được chứng cứ anh Ph, chị Th không được quyền chuyển nhượng, nhà đất được dùng làm nhà thờ, có nghĩa vụ lo cho ông, bà. Anh Ph, chị Th đã thực hiện quyền của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do nhu cầu cân vay vốn cải thiện kinh tế gia đình đã ký Hợp đồng thế chấp có Công chứng tại văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tây Ninh – tỉnh Tây Ninh đúng quy định pháp luật, do anh Ph, chị Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay, nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay khi anh Ph, chị Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là phù hợp, đúng quy định của Luật đất đai.

Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án, ông Ch, bà Ph không có đơn yêu cầu độc lập đối với quyền sử dụng đất trên, Hội dồng xét xử không xét xét chấp nhận.

[3] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM- GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao thì: "*Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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*".

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, cần áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tại phiên tòa chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải

trả nợ gốc 1.249.991.000 đồng, lãi trong hạn 82.906.616 đồng, lãi quá hạn 279.939.324 đồng đến ngày 26-5-2023 là phù hợp Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, về số tiền phí, phạt chậm trả lãi: 25.058.328 đồng không chấp nhận là chưa phù hợp, bởi lẽ Hợp đồng tín dụng dùng chung số: TNI.CN.2019.280119, được ký kết ngày 28-01-2019 giữa Ngân hàng Á Châu và anh Chế Công Ph, chị Lê Thị Kim Th ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng là sự tự nguyện về hạn mức cho vay, thỏa thuận các mức lãi suất trong đó mức lãi suất phạt chậm trả lãi, phí: 10%/năm trên mức lãi suất trong hạn là đúng quy định của Luật tổ chức Tín dụng và điểm b khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/ TT-NHNN, ngày *30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.*

[5] Từ những nhận định trên có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP Á Châu đối với anh Chế Công Ph và chi Lê Thị Kim Th. Buộc anh Chế Công Ph và chị Lê Thị Kim Th có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền tính đến ngày 29-5-2023 là 1.637.859.178 đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi bảy triệu tám trăm năm mươi chín ngàn một trăm bảy mươi tám đồng) trong đó nợ gốc: 1.249.991.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi mốt ngàn đồng), lãi trong hạn 82.906.616 đồng (Tám mươi triệu chín trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười sáu đồng), lãi quá hạn 279.939.324 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm ba mươi chín ngàn ba trăm hai mươi bốn đồng), phí, phạt chậm trả lãi 25.058.328 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi tám ngàn ba trăm hai mươi tám đồng), phải tiếp tục trả các khoản nợ gốc, lãi theo hợp đồng đã ký kết từ sau ngày 26-5-2023 cho đến khi trả tất nợ. Nếu anh Ph, chị Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay.

[6] Án phí: anh Ph, chị Th phải chịu 61.135.775 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Á Châu không phải chịu tiền án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.524.000 đồng theo biên lai thu số: 0001488 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự Anh Ph, chị Th phải chịu 2.700.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tài sản. Ngân hàng TMCP Á Châu đã nộp nên anh Ph, chị Th có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Á Châu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 299 của Bộ luật Dân sự; 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. Án lệ số 08/2016 ngày 17-10-2016;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu đối với anh Chế Công Ph và chị Lê Thị Kim Th.

Buộc anh Chế Công Ph và chị Lê Thị Kim Th có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu tổng số tiền tính đến ngày 29-5-2023 là: 1.637.859.178 đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi bảy triệu tám trăm năm mươi chín ngàn một trăm bảy mươi tám đồng) trong đó nợ gốc: 1.249.991.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi mốt ngàn đồng), lãi trong hạn 82.906.616 đồng (Tám mươi triệu chín trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười sáu đồng), lãi quá hạn 279.939.324 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm ba mươi chín ngàn ba trăm hai mươi bốn đồng), phí, phạt chậm trả lãi 25.058.328 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi tám ngàn ba trăm hai mươi tám đồng), phải tiếp tục trả các khoản nợ gốc, lãi theo hợp đồng đã ký kết từ sau ngày 26-5-2023 cho đến khi trả tất nợ theo Hợp đồng tín dụng dùng chung số: TNI.CN.2019.280119, ngày 28-01-2019.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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. Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 cụ thể:

2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TNI.BĐCN.304.280119 ngày 28/01/2019 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 994; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TNI.BĐCN.304.280119/SĐBS-01, ngày 22/07/2020, số công chứng 5.606, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 28/01/2019, số thứ tự 640 tương ứng: Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 155,8 m^2, số thửa 499, số tờ bản đồ 36, tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CQ 150593, vào sổ cấp GCN số: CS07964 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2019 cho anh Chế Công Ph và chi Lê Thị Kim Th đứng tên;

2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.184.060919 ngày 06/09/2019 được được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 7.584; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 06/09/2019, số thứ tự 5.293 tương ứng Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 241,5 m^2, số thửa 1151, số tờ bản đồ 31, tọa

lạc tại ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/12/2018 cho anh Chế Công Ph và chi Lê Thị Kim Th đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ch và bà Nguyễn Thị Ph yêu cầu giữ lại nhà, đất thửa số 1151, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp BT, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 173612, vào sổ cấp GCN số: CS 05215 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/12/2018 anh Chế Công Ph và chi Lê Thị Kim Th

4. Án phí: Anh Chế Công Ph và chị Lê Thị Kim Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 61.135.775 đồng (Sáu mươi mốt triệu một trăm ba mươi lăm ngàn bay trăm bảy mươi lăm đồng).

Ngân hàng TMCP Á Châu không phải chịu tiền án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.524.000 đồng theo biên lai thu số: 0001488 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. Chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng Dân sự, anh Ph, chị Thúy phải chịu 2.700.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tài sản. Ngân hàng TMCP Á Châu đã nộp nên anh Ph, chị Thúy có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Á Châu.

6. Các đương sự biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại UBND xã (phường) nơi có địa chỉ trụ sở.

7. 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 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; Điều 7 và Điều 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./.

Nơi nhận:
- PKTNV TA tỉnh;
TÒA
- VKSND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Trang