

Bản án số: 151/2024/DS-ST
Ngày: 24-9-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Phong.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Nhân và ông Nguyễn Thanh Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 876/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 486/2024/QĐST-DS ngày 05/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N2 (sau đây được gọi tắt là Ngân hàng); địa chỉ trụ sở chính: số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang; địa chỉ: số A, đường L, ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-HĐTV-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N2 và văn bản ủy quyền số 116/UQ-NHN_o.CM ngày 08/5/2024 của Giám đốc Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang), (có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Trần Thị Cẩm L, sinh năm: 1979; địa chỉ: Số A, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang(vắng mặt).

- Ông Bùi Văn N, Sinh năm: 1976; Cùng địa chỉ: Số A, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang(vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị Mỹ Q, sinh năm 2005; địa chỉ: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).
- Bà Bùi Thị Mỹ X, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).
- Bà Bùi Thị Mỹ D, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).
- Bà Bùi Thị Mỹ X1, sinh năm 2007; địa chỉ: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, ngày 07/11/2023 Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C, An Giang và ông ông Bùi Văn N, Bà Trần Thị Cẩm L và ký Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499, số tiền vay 2.890.000.000 (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) với mục đích vay: Chi phí sản xuất lúa+ Dịch vụ bơm nước + xới đất + dịch vụ máy gặt lúa; thời hạn cho vay là 12 tháng. Khách hàng nhận tiền vay ngày 07/11/2023, số tiền giải ngân 2.890.000.000đ, ngày trả nợ cuối cùng vào 07/11/2024.

Để đảm bảo khoản vay, ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất số 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 Ông Bùi Văn N, Bà Trần Thị Cẩm L đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 07/11/2023 (có kèm theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2023 đã được Văn phòng Đ chi nhánh huyện C chứng nhận đăng ký thế chấp Quyền số 3 ngày 07/11/2023). Thông tin tài sản đảm bảo:

- 01 (một) QSDĐ số phát hành AG 871697 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/04/2007 số vào sổ H02451aB; diện tích 92,9m², thửa đất số 56 tờ bản đồ số 22, tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359520 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10813 ; diện tích 82,5 m², thửa đất số 416 tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359521 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10814; diện tích 82,5 m², thửa đất số 417 tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359517 do UBND Huyện C , tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10815; diện tích 82,5 m², thửa đất số 418 tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359518 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10816; diện tích 82,5 m², thửa đất số 419 tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng. Cho nên, ngày 08/05/2024, Phòng Giao dịch Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ gốc và lãi vay của hợp đồng vay sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nhở yêu cầu ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L trả nợ, ông N, bà L cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền chưa thanh toán tạm tính đến ngày 07/11/2023 nợ gốc là 2.890.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) của Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499 cùng tiền lãi tạm tính đến ngày khởi kiện 08/05/2024 là 131.118.904 đồng (Một trăm ba mươi một triệu một trăm mười tám ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). Tổng cộng: 3.021.118.904 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ không trăm hai mươi một triệu một trăm mười tám ngàn chín trăm lẻ bốn đồng) và lãi sau ngày khởi kiện đến khi khách hàng trả nợ xong theo lãi suất hợp đồng tín dụng đã ký, buộc ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi (xử lý) tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 139/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Phòng Giao dịch Ngân hàng với bà Trần Thị Cẩm L, ông Bùi Văn N để thu hồi nợ.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện bao gồm: Bảng theo dõi phát vay và kỳ hạn trả nợ (photo sao y); 01 Hợp đồng tín dụng (photo sao y); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 04 giấy chứng nhận QSDĐ và nhà ở (photo sao y); 02 Biên bản định giá (P); 02 Đơn yêu cầu đăng ký QSDĐ (photo sao y); 02 Hợp đồng thế chấp QSDĐ (photo sao y); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 139/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Phòng Giao dịch Ngân hàng với ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L (bản sao) và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L trình bày: Vào ngày 07/11/2023, Ông N, bà L thừa nhận có vay của Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C số tiền 2.890.000.000 (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) mục đích vay: Chi phí sản xuất lúa + Dịch vụ bơm nước + xới đất + dịch vụ máy gặt lúa; thời hạn cho vay là 12 tháng, số tiền giải ngân 2.890.000.000 đồng, ngày trả nợ cuối cùng vào 07/11/2024. Đến ngày 08/5/2024 ông N, bà L còn chưa thanh toán nợ gốc là 2.890.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) và lãi tiền vay tạm tính chưa thanh toán tính từ ngày 07/11/2023 đến ngày 08/05/2024 là 131.118.904 đồng (Một trăm ba mươi một triệu một trăm mười tám ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). Ông N, bà L thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 được Văn phòng C1 chứng nhận được Văn phòng Đ chi nhánh huyện C chứng nhận đăng ký thế chấp Quyền số 3 ngày 07/11/2023. Thông tin tài sản đảm bảo:

- 01 (một) QSDĐ số phát hành AG 871697 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/04/2007 số vào sổ H02451aB; diện tích 92,9m², thửa đất số 56 tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359520 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10813; diện tích 82,5m², thửa đất số 416 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359521 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10814; diện tích 82,5 m², thửa đất số 417 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359517 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10815; diện tích 82,5m², thửa đất số 418 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359518 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10816; diện tích 82,5m², thửa đất số 419 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Sau khi vay ông N, bà L không có trả vốn và lãi cho ngân hàng. Ông N, bà L thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.890.000.000 đồng và lãi tiền vay tạm tính từ ngày 07/11/2023 đến ngày 08/05/2024 là 131.118.904 đồng. Tổng cộng: 3.021.118.904 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ không trăm hai mươi một triệu một trăm mười tám ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). Ông N, bà L đồng ý trả số tiền trên theo yêu cầu của Ngân hàng với yêu cầu khi bán được nhà thì sẽ trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Mỹ Q, bà Bùi Thị Mỹ X, bà Bùi Thị Mỹ D; bà Bùi Thị Mỹ X1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày, từ khoảng tháng tháng 9 năm 2023, ông N, bà L có cho bà T mở Salon làm tóc, do là cháu ruột nên ông N, bà L cho ở nhờ trên phần đất thế chấp QSDĐ số phát hành AG 871697 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/04/2007 số vào sổ H02451aB; diện tích 92,9m², thửa đất số 56, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Hiện nay, bà T vẫn đang ở trên phần đất này, trực tiếp mở tiệm salon làm tóc. Bà T không có ý kiến đối với Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng với ông N, bà L, không liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N, bà L.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày ý kiến như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử. Đồng thời, yêu cầu ông N, bà L trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 2.890.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499 và tiền lãi từ ngày khởi kiện 08/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử 24/9/2024 là 230.170.685 đồng. Tổng cộng: 3.120.170.685 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng) và tiếp tục trả lãi suất trên số nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị Cẩm L1 cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trong trường hợp ông N, bà L1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 139/KA/2023/HĐTC và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng với ông N, bà L1 để thu hồi nợ.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 85, 86 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Cho nên, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng với ông N, bà L1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và được giải ngân xong vào ngày 07/11/2023 số tiền vay 2.890.000.000. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N, bà L1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cho nên, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N, bà L1 trả nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 08/05/2024 nợ gốc 2.890.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499 và tiền

lãi từ ngày khởi kiện 08/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử là 230.170.685 đồng. Tổng cộng: 3.120.170.685 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng) và tiếp tục trả lãi suất trên số nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị Cẩm L1 cho đến khi thanh toán dứt nợ là phù hợp theo quy định tại các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự và các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

Đối với yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở, hợp đồng vay tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 139/KA/2023/HĐTC và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng với ông N, bà L1; các Hợp đồng được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở, được chứng thực tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh C. Cho nên, việc Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp để thu hồi số nợ nêu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự và Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Công nhận hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang với ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang. Buộc ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang nợ gốc 2.890.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499 và tiền lãi từ ngày khởi kiện 08/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử là 230.170.685 đồng. Tổng cộng: 3.120.170.685 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng) và tiếp tục trả lãi suất trên số nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng với ông N, bà L cho đến khi thanh toán dứt nợ. Ông N, bà L tiếp tục thanh toán lãi phát sinh trên hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 139/KA/2023/HĐTC và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng với ông N, bà L để đảm bảo thi hành án và Ngân hàng N2 - Chi nhánh C, An Giang được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N, bà L trả nợ vay. Ông N, bà L có địa chỉ cư trú trên địa bàn huyện C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Trước khi phiên tòa được mở, bị đơn ông N, bà L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q, bà X, bà D, bà X1, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, trong đó, ông N, bà L, bà Q, bà X, bà D, bà X1 vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[3] Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng vay tài sản:

Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499 ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng với ông N, bà L được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng được ký kết.

Về thực hiện hợp đồng, ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng và ông N, bà L ký Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202302499, theo nội dung hợp đồng thì Ngân hàng cho vay số tiền 2.890.000.000 với mục đích vay: Chi phí sản xuất lúa + Dịch vụ bơm nước + xới đất + dịch vụ máy gặt lúa; thời hạn cho vay là 12 tháng. Cho nên, tính đến ngày 26/4/2023, ông N, bà L còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp nợ gốc là 2.890.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày khởi kiện 08/05/2024 là 131.118.904 đồng. Tổng cộng: 3.021.118.904đ (Bằng chữ: Ba tỉ không trăm hai mươi một triệu một trăm mười tám ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). Ông N, bà L vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận.

[4] Về biện pháp bảo đảm:

Để đảm bảo khoản vay, ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất số 139 và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 07/11/2023 (có kèm theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2023 đã được Văn phòng Đ chi nhánh huyện C chứng nhận đăng ký thế chấp Quyền số 3 ngày 07/11/2023). Thông tin tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất, cụ thể:

- 01 (một) QSDĐ số phát hành AG 871697 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/04/2007 số vào sổ H02451aB; diện tích 92,9m², thửa đất số 56 tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359520 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10813 ; diện tích 82,5m², thửa đất số 416 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359521 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10814; diện tích 82,5m², thửa đất số 417 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359517 do UBND Huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10815; diện tích 82,5m², thửa đất số 418 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- 01 (một) QSDĐ và Nhà ở số phát hành CE 359518 do UBND Huyện C , tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 số vào sổ CH10816; diện tích 82,5m², thửa đất số 419 tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng được ký kết.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Do ông N, bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N, bà L trả nợ là phù hợp với nội dung hợp đồng tín dụng đã ký kết, quy định tại các Điều 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất số 139/KA/2023/HĐTC và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng với bà ông N, bà L trong trường hợp ông N, bà L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay đã ký kết, để thu hồi nợ là phù hợp với nội dung hợp đồng thế chấp đã ký kết, quy định tại các Điều 293, 299, 320, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang, buộc ông Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị Cẩm L2 phải trả cho Ngân hàng đến ngày 24/9/2024 nợ gốc là 2.890.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 230.170.685 đồng. Tổng cộng: 3.120.170.685 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi triệu một trăm bảy mươi ngàn sáu trăm tám mươi lăm đồng) và tiếp tục tính lãi theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng vay đã ký kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 139/KA/2023/HĐTC và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 giữa Ngân hàng với bà ông Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị Cẩm L2 để thu hồi nợ.

[6] Về hợp đồng thuê nhà đối với quyền sử dụng đất thế chấp, các đương sự chỉ thỏa thuận miệng, giữa ông N, bà L2 với bà T không tranh chấp đối với quyền sử dụng đất ông N, bà L2 thế chấp Ngân hàng đối với QSDĐ số phát hành AG 871697 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/04/2007 số vào sổ H02451aB; diện tích 92,9m², thửa đất số 56 tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[7] Về chi phí tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.200.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên buộc ông N, bà L2 hoàn trả cho Ngân hàng 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã tạm ứng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N, bà L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 05% trên số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang tương ứng 94.403.414 đồng (chín mươi bốn triệu bốn trăm lẻ ba nghìn bốn trăm mười bốn đồng).

Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 46.211.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[9] Quan điểm đề xuất của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ được Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 293, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 147, 157, 158, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2.

Buộc ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L trả cho Ngân hàng N2 nợ gốc 2.890.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỉ tám trăm chín mươi triệu đồng) và lãi tính đến hết ngày 24/9/2024 là 230.170.685đ (hai trăm ba mươi triệu một trăm bảy mươi ngàn sáu trăm tám mươi lăm đồng). Tổng cộng: 3.120.170.685 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi triệu một trăm bảy mươi ngàn sáu trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 25/9/2024 trở đi, ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn hợp đồng tín dụng số

6711-LAV-202302499 do các bên thỏa thuận đã ký kết giữa Ngân hàng với ông N, bà L cho đến khi ông N, bà L trả dứt nợ.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 139/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 07/11/2023 (có kèm theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2023 đã được Văn phòng Đ chi nhánh huyện C chứng nhận đăng ký thế chấp Quyền số 3 ngày 07/11/2023) để đảm bảo cho việc thi hành án, cụ thể đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 92,9m², thửa đất số 56, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 871697, số vào sổ H02451aB, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/04/2007 cho ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L.

- Quyền sử dụng đất diện tích 82,5m² và quyền sở hữu Nhà ở diện tích xây dựng 160m², diện tích sàn 480m², thửa đất số 416, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 359520, số vào sổ CH10813 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 cho ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L.

- Quyền sử dụng đất diện tích 82,5m² và Nhà ở (được xây dựng trên cùng thửa đất 416) thửa đất số 417 tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 359521, số vào sổ CH10814 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 cho ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L.

- Quyền sử dụng đất diện tích 82,5m² và quyền sở hữu Nhà ở diện tích 165m², thửa đất số 418 tờ bản đồ số 52; tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 359517, số vào sổ CH10815 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 cho ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L.

- Quyền sử dụng đất diện tích 82,5m² và quyền sở hữu Nhà ở (được xây dựng trên cùng với thửa đất 418) thửa đất số 419, tờ bản đồ số 52; tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 359518, số vào sổ CH10816, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 23/12/2016 cho ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L.

Trong trường hợp ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 139/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 và 140/KA/2023/HĐTC ký kết ngày 07/11/2023 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 07/11/2023 (có kèm theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2023 đã

được Văn phòng Đ chi nhánh huyện C chứng nhận đăng ký thế chấp Quyền số 3 ngày 07/11/2023) đối với các tài sản nêu trên để thu hồi nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L hoàn trả cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L phải chịu 94.403.414 đồng (*chín mươi bốn triệu bốn trăm lẻ ba ngàn bốn trăm mười bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N2 – Chi nhánh C, An Giang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.211.000 đồng (bốn mươi sáu triệu hai trăm mười một ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015517 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Ngân hàng N2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm T được quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Cẩm L, Bùi Thị Mỹ Q, bà Bùi Thị Mỹ X, bà Bùi Thị Mỹ D, bà Bùi Thị Mỹ X1 được tính là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Hà Huy Phong