TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 114/2024/DSST
Ngày 27- 9- 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng vay"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Mạnh Quyết

2. Ông Võ Đức Huy

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2024/TLST- DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 về việc " tranh chấp hợp đồng vay" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2024/QĐXXST- DS ngày 22/8/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP V. Địa chỉ: H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Địa diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hồng B - chức vụ: Trưởng phòng thu hồi nợ KHCN-VPBank.

Đại diện theo ủy quyền của ông B:

1. Ông Lê Văn H – Trưởng bộ phận xử lý nợ. Địa chỉ: C H, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (ông H vắng mặt)

2. Ông Cao Sơn B1 – Cán bộ xử lý nợ. Địa chỉ: V1 – số F L, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. (ông B1 có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm: 1986.(bà P vắng mặt)

2. Ông Trần Thanh D1, sinh năm: 1978.(ông D1 vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2024 và trong quá trình tố tụng của vụ án, ông Cao Sơn B1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 vay vốn tại V1 số tiền: 19,300,000,000 đồng theo 04 Hợp đồng tín dụng. Cụ thể:

Hợp đồng cho vay số LN2303018511780 ngày 14/03/2023.

Số tiền cho vay theo hợp đồng: 4,250,000,000 đồng.

Thời hạn vay: 300 tháng.

Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn tiền mua BĐS tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 13.8%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3%năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả, tương ứng thời gian chậm trả.

Hợp đồng cho vay số LN2303018511752 ngày 14/03/2023

Số tiền cho vay theo hợp đồng: 7,050,000,000 đồng.

Thời hạn vay: 300 tháng.

Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn mua thửa đất số 17, tờ bản đồ số 29 tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 13.8%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 06 tháng, lãi

suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ nhưng tối đa không quá 3%năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả, tương ứng thời gian chậm trả.

Hợp đồng cho vay số LN2305059081403 ngày 24/05/2023

Số tiền cho vay theo hợp đồng: 5,000,000,000 đồng.

Thời hạn vay: 300 tháng.

Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 166,167,168, tờ bản đồ số 30 tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

*** Giải ngân lần 01:**

Số tiền đã giải ngân: 2,000,000,000 đồng.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 13.3%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng 01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3%năm.

*** Giải ngân lần 02:**

Số tiền đã giải ngân: 2,000,000,000 đồng.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 13.3%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3%năm.

*** Giải ngân lần 03:**

Số tiền đã giải ngân: 1,000,000,000 đồng

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 13.3%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 06 tháng, lãi

suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3%năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả, tương ứng thời gian chậm trả.

Hợp đồng cho vay số LN2305199208533 ngày 12/06/2023.

Số tiền cho vay theo hợp đồng: 3,000,000,000 đồng.

Thời hạn vay: 300 tháng.

Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn tiền mua BĐS thửa đất số 169, tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 30 tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 13.3%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3%năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả, tương ứng thời gian chậm trả.

b) Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648927, số vào sổ cấp GCNCS08988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 12/05/2023 thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ Xã L, Huyện B, Tỉnh Lâm Đồng.

Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648928, số vào sổ cấp GCN CS08987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/ sử dụng lần cuối

ngày 12/05/2023 thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ Xã L, Huyện B, Tỉnh Lâm Đồng.

c) Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V1 kể từ ngày 15/03/2024 và phải chịu mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 20/06/2024, tổng số tiền bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 còn nợ V1 theo các hợp đồng tín dụng nêu trên là:

Nợ gốc 18,719,985,954 đồng.

Nợ lãi và phí 865,128,520 đồng.

Tổng cộng 19,585,114,474 đông.

(Bằng chữ: Mười chín tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu một trăm mười bốn ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng)

N khởi kiện:

a) Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với V1, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan theo các hợp đồng tín dụng nêu trên; tạm tính đến ngày 20/06/2024

Nợ gốc 18,719,985,954 đồng.

Nợ lãi và phí 865,128,520 đồng.

Tổng cộng 19,585,114,474 đồng.

(Bằng chữ: Mười chín tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu một trăm mười bốn ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng)

Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 thanh toán hết nợ cho V1.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, cưỡng chế, kê biên, phát mãi các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho V1 là:

1. Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648929, số vào số cấp GCN CS 08986 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu sử dụng lần cuối

ngày 17/05/2023 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648930, số vào sổ cấp GCN CS 08985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/ sử dụng lần cuối ngày 17/05/2023 thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số M 995522, số vào sổ cấp GCN 00289QSDĐ/385QĐ.UB do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1998; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/03/2023 thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4. Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 169664, số vào sổ cấp GCN CS14283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh L cấp ngày 29/11/2022; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/03/2023 thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

5. Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648926, số vào sổ cấp GCN CS08989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 12/05/2023 thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

6. Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648927, số vào sổ cấp GCN CS08988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 12/05/2023 thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

7. Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648928, số vào sổ cấp GCN CS08987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh L cấp ngày 25/05/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 12/05/2023 thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

V1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo bản án/quyết định của Tòa án cho đến khi bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 hết nghĩa vụ với V1.

Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải chịu án phí và các chi phí liên quan.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, nhiều lần thông báo về phiên hòa giải nhưng bà P và ông D1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và cũng không tham gia hòa giải nên không tiến hành hòa giải được.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa: Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nợ theo hợp đồng tín dụng và bảo lưu hợp đồng thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP V đối với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 là tranh chấp hợp đồng vay là tranh chấp dân sự theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 cư trú tại ấp A xã L, huyện T, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đã được thông báo việc mở phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền gốc là 18.719.985.954 đồng và số tiền lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 1.647.568.868 đồng, tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 20.367.554.822 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay số LN2303018511780 ngày 14/03/2023. Số tiền cho vay theo hợp đồng là 4,250,000,000 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay số LN2303018511752 ngày 14/03/2023. Số tiền cho vay theo hợp đồng là 7,050,000,000 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay số LN2305059081403 ngày 24/05/2023. Số tiền cho vay theo hợp đồng là 5,000,000,000 đồng. Số tiền đã giải ngân lần 1 là 2,000,000,000 đồng vào ngày 24/5/2023. Số tiền đã giải ngân lần 2 là 2,000,000,000 đồng vào ngày 25/5/2023. Số tiền đã giải ngân lần 3 là 1,000,000,000 đồng vào ngày 26/5/2023

Đối với hợp đồng cho vay số LN2305199208533 ngày 12/06/2023. Số tiền cho vay theo hợp đồng là 3,000,000,000 đồng.

Mặc dù được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên hòa giải nhưng bà P và ông D1 không đến tham gia phiên hòa giải, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo các hợp đồng cho vay thì bà P và ông D1 trả nợ theo phân kỳ hàng tháng gốc và lãi, từ khi giải ngân thì bà P và ông D1 thanh toán đầy đủ nhưng đến ngày 25/01/2024 thì bà P và ông D1 ngưng không thanh toán cho đến nay. Do bà P và ông D1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 25/01/2024, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn. Qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng bà P và ông D1 vẫn không có thiện chí trả nợ. Đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để bà P và ông D1 trả nợ nhưng bà P và ông D1 vẫn không trả nợ Do đó, Ngân hàng TMCP V yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ theo Điều 317, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2303018511780 ngày 14/03/2023 giữa Ngân hàng TMCP V với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1, tài sản thế chấp là thửa đất số 170 tổng diện tích 3912 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 68 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 3844 m^2, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 169664, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS14283 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 29/11/2022, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/3/2023. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp: " Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó, nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa hai bên (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, nếu có) trong đó số tiền gốc là 4.250.000.000đồng". Do đó, giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2303018511780 ngày 14/03/2023 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2303018511752 ngày 14/03/2023 giữa Ngân hàng TMCP V với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần

Thanh D1, tài sản thế chấp là thửa đất số 17, tổng diện tích 4303 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 400 m^2, loại đất nông nghiệp diện tích 3903 m^2, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số M995522, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00289QSDD/385QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1998, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/3/2023. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp: " Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó, nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa hai bên (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, nếu có) trong đó số tiền gốc là 7.050.000.000đồng". Do đó, giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2303018511752 ngày 14/03/2023 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất LN2305199208533 ngày 12/06/2023 giữa Ngân hàng TMCP V với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1, tài sản thế chấp là thửa đất số 169, tổng diện tích 774,9 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 164,9 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 610 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648929, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 17/5/2023. Tài sản thế chấp là thửa đất số 170, tổng diện tích 704,6 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 155,9 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 548,7 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08985 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 17/5/2023. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp: " Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó, nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa hai bên (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, nếu có) trong đó số tiền gốc là 3.000.000.000đồng". Do đó, giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2305199208533 ngày 12/06/2023 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất LN2305059081403 ngày 24/05/2023 giữa Ngân hàng TMCP V với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1, tài sản thế chấp là thửa đất số 166, tổng diện tích 1077,7 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 218,2 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 859,5 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648926, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08989 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2023. Tài sản thế chấp là thửa đất số 167, tổng diện tích 784,9 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 281,4 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 503,5 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648927, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08988 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2023. Tài sản thế chấp là thửa đất số 168, tổng diện tích 781,8 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 179,6 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 602,2 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648928, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08987 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2023. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp: " Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó, nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa hai bên (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, nếu có) trong đó số tiền gốc là 5.000.000.000đồng". Do đó, giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2305059081403 ngày 24/05/2023 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1.

[3] Về lãi suất: Ngân hàng thương mại cổ phần V cùng với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đã thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N1 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần V tiền nợ lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 1.647.568.868đồng như Ngân hàng đã yêu cầu.

[4] Tại phiên tòa, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tỉnh Long An là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về lệ phí thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của Ngân hàng TMCP V được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải chịu toàn bộ tiền lệ phí thẩm định tại chỗ là 30.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP V đã ứng nộp 30.000.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP V 30.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của Ngân hàng N2 được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 317, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N1

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 20.367.554.822 đồng, trong đó nợ gốc là 18.719.985.954 đồng, nợ lãi là 1.647.568.868 đồng

Số tiền gốc vay 18.719.985.954 đồng bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải trả lãi tiếp từ ngày 27/9/2024 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn ghi trong hợp đồng cho vay số LN2303018511780 ngày 14/03/2023; hợp đồng cho vay số LN2303018511752 ngày 14/03/2023; hợp đồng cho vay số LN2305059081403 ngày 24/05/2023 và hợp đồng cho vay số LN2305199208533 ngày 12/06/2023.

Giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2303018511780 ngày 14/03/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2303018511752 ngày 14/03/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2305059081403 ngày 24/05/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2305199208533 ngày 12/06/2023 giữa Ngân hàng TMCP V với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1, tài sản thế chấp là thửa đất số 170 tổng diện tích 3912 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 68 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 3844 m^2, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số DI 169664, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS14283 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 29/11/2022, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/3/2023; thửa đất số 17 tổng diện tích 4303 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 400 m^2, loại đất nông nghiệp diện tích 3903 m^2, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số M995522, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00289QSDD/385QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1998, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/3/2023; thửa đất số 169, loại đất ở tại nông thôn diện tích 164,9 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 610 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648929, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 17/5/2023. Tài sản thế chấp là thửa đất số 170, loại đất ở tại nông thôn diện tích 155,9 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 548,7 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08985 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 17/5/2023 do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. tài sản thế chấp là thửa đất số 166, tổng diện tích 1077,7 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 218,2 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 859,5 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648926, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08989 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2023. Tài sản thế chấp là thửa đất số 167, tổng diện tích 784,9 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 281,4 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 503,5 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648927, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08988 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2023. Tài sản thế chấp là thửa đất số 168, tổng diện tích 781,8 m^2, loại đất ở tại nông thôn diện tích 179,6 m^2, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 602,2 m^2, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn

Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 648928, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08987 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/5/2021, thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2023 cho đến khi trả nợ xong

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 không trả tiền, các bên không thỏa thuận được thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về lệ phí thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của Ngân hàng TMCP V được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải chịu toàn bộ tiền lệ phí thẩm định tại chỗ là 30.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP V đã ứng nộp 30.000.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP V 30.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 phải liên đới chịu 128.368.000 đồng tiền án phí sơ thẩm. Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V 63.793.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009073 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Án xử sơ thẩm công khai, Ngân hàng TMCP V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Thanh D1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Lưu Thủy

Nơi Nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện,tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ,án văn.