

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨ THU', TỈNH THÁI BÌNH
BẢN ÁN 09/2025/HNGĐ-ST NGÀY 30/05/2025 VỀ DÂN SỰ
NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – Công ty M và VPBank trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-M và Phụ lục đính kèm ký ngày 31/05/2024 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) với Công ty Cổ phần M (Công ty M) thì VPBank đồng ý bán một phần 90% và Công ty M đồng ý mua một phần 90% (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H, bao gồm (các) khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H đã ký kết với VPBank.

Thông tin (các) khoản nợ cụ thể như sau:

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2204145572418 ký ngày 15/04/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 31/01/2023 (tương đương với LD2303200696 trên bảng kê):

Số tiền vay: 2.900.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn chuyển thủy sản.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 01 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,7%/năm.

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

Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Theo Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản T3 toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/04/2022 (tương đương với LD2211100778 trên bảng kê):

Số tiền vay: 200.000.000 đồng.

Mục đích sử dụng vốn: Vay mục phụ nhu cầu đời sống.

Lãi suất trong hạn: theo quy định của VPBank từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H đã thế chấp (các) tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 125, Tờ bản đồ số: 15, địa chỉ: Thôn Gián Nghi, Xã Song An, Huyện Vũ Thư, Tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 775600, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00406 do Ủy ban nhân dân huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, cấp ngày 17/01/2020; Ngày 25/03/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã đăng ký chuyển nhượng cho Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Thu H. (Các) tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 3299, Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/04/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 - Số 139 Phố Lê Quý Đôn, phường Kỳ Bá, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 10/11/2023 theo thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng ký với VPBank.

Ngày 31/05/2024, VPBank đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể như sau:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2204145572418 ký ngày 15/04/2022;

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản T3 toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/04/2022.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VPBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, VPBank tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Tạm tính đến ngày 25/10/2024, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H còn nợ Công ty M và VPBank số tiền 3.856.997.717 đồng (nợ gốc: 3.036.840.753 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 820.156.964 đồng). Trong đó nợ Công ty cổ phần M tổng số tiền 3.471.297.946 đồng (nợ gốc: 2.733.156.678 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả: 738.141.268 đồng). Nợ VPBank tổng số tiền 385.699.772 đồng (nợ gốc: 303.684.076 đồng; Nợ lãi và lãi chậm trả: 82.015.696 đồng).

Quá trình xử lý khoản vay, VPBank và Công ty M đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H thực hiện nghĩa vụ T3 toán khoản vay cho VPBank/Công ty M tuy nhiên, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện.

Nay Công ty cổ phần M và VPBank đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải T3 toán cho Công ty cổ phần M và VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 4.083.323.191 đồng (nợ gốc: 3.036.840.753 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 1.046.482.438 đồng). Trong đó:

- Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải T3 toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 4.042.489.959 đồng (nợ gốc: 3.006.472.345 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả: 1.036.017.614 đồng).

- Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải T3 toán cho VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 40.833.232 đồng (nợ gốc: 30.368.408 đồng; Nợ lãi và lãi chậm trả: 10.464.824 đồng).

- Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H T3 toán hết nợ cho Công ty M và VPBank. Lãi phát sinh phải trả cho M và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H không trả nợ đầy đủ cho M và VPBank thì M/VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M và/hoặc VPBank, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 125, Tờ bản đồ số: 15, địa chỉ: Thôn Gián Nghi, Xã Song An, Huyện Vũ Thư, Tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 775600, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00406 do UBND huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, cấp ngày 17/01/2020; Ngày 25/03/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã đăng ký chuyển nhượng cho Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Thu H. (Các) tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số: 3299, Quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/04/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 - Số 139 Phố Lê Quý Đôn, phường Kỳ Bá, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, M và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho M và/hoặc VPBank cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

- Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

2. Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn - ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật.

3. Tại Biên bản ngày 21/02/2025 và 03/4/2025, ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 15, diện tích 425m² (đất ở 395m², đất trồng cây 30m²) tại thôn Gián Nghị, xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình là của cụ Đỗ Thị S, cụ S chưa làm thủ tục tặng cho, thừa kế đối với thửa đất trên. Ông bà chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ông bà cũng chưa làm thủ tục tặng cho anh Trần Văn K và chị Lưu Thị L thửa đất này.

3. Tại Biên bản xác minh ngày 06/12/2024 và 21/02/2025, UBND xã Song An cung cấp:

- Theo Bản đồ 299 (1981-1982) chỉ thể hiện số thửa 80, diện tích 426m², không thể hiện tên chủ sử dụng đất và không có sổ mục kê.

- Theo Bản đồ 241 (1994-1995) thể hiện thửa 86, diện tích 395m² (ONT); sổ mục kê mang tên ông Trần Văn T3, địa chỉ tại thôn Gián Nghị, xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình.

- Theo hồ sơ lưu trữ tại UBND xã Song An: Năm 2020 ông T3, bà H2 làm thủ tục tặng cho anh Trần Văn K và chị Lưu Thị L diện tích 425m² (trong đó đất ở 395m², đất trồng cây lâu năm 30m²) do ông T3, bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào khoảng năm 2020 anh K có ra xã làm thủ tục để đi xuất khẩu lao động (cụ thể nước nào địa phương không rõ). Hiện anh K không có mặt tại địa phương.

VPBank và Công ty M khởi kiện ông T, bà H theo Hợp đồng thế chấp số 3299 ngày 15/4/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 thì ông T, bà H thế chấp

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 125, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS775600 do UBND huyện Vũ Thư cấp ngày 17/01/2020, ngày 25/3/2022 chuyển nhượng cho ông anh T, bà H.

Nay Ngân hàng và Công ty M buộc ông T bà H phải T3 toán khoản vay đã ký theo hợp đồng tại Ngân hàng; Nếu ông T, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng và Công ty M yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp. Địa phương xác định tài sản trên thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng.

4. Tại Công văn số 137/PA08 ngày 04/3/2025, Phòng Quản lý Xuất nhập cảnh Công an tỉnh Thái Bình cung cấp về trường hợp anh Trần Văn K:

- Theo công văn số 137/PA08 ngày 04/03/2025 của phòng Quản lý XNC - Công an tỉnh Thái Bình tra cứu cơ sở dữ liệu xuất nhập cảnh hiện hành, thể hiện: Anh K đang đi lao động xuất khẩu tại Đài Loan từ năm 2020 đến nay chưa có thông tin nhập cảnh.

- Theo công văn số 365/PA08 ngày 21/04/2025 của phòng Quản lý XNC - Công an tỉnh Thái Bình tra cứu cơ sở dữ liệu xuất nhập cảnh hiện hành, thể hiện: Chị Lưu Thị L, sinh ngày 09/9/1990 xuất cảnh tổng 02 lượt, cụ thể: Xuất cảnh ngày 11/04/2022 và nhập cảnh lần cuối và ngày 17/03/2025.

5. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2025 thể hiện:

Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 15 có tứ cận: Phía Đông giáp giáp hộ bà Nguyễn Thị Bốn, dài 21,42m + 1,15m + 0,7m + 1,28m; Phía Tây giáp giếng làng và hộ bà Đinh Thị Th, dài 13,69m + 1,57m + 5,79m; Phía Nam giáp hộ bà Đinh Thị Th và hộ ông Nguyễn Xuân D, dài 5,16m + 6,45m + 5,62m; Phía Bắc giáp đường bê tông, dài 13,89m + 2,62m + 3,04m.

Về tài sản trên đất:

- *Nhà ở*: 01 nhà bê tông cốt thép, 02 tầng, công trình phụ khép kín bên trong xây dựng năm 2018. Người xây dựng: Ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị H2.

- *Các tài sản khác*: 01 cổng thép, trụ hai bên, mái lợp gạch men; Tường bao xung quanh diện tích đất; 01 sân lát gạch men 50x50; Mái tôn sắt nhà và Toàn bộ tài sản trên do ông T3 bà H2 bỏ chi phí xây dựng.

- *Cây cối*: 01 cây sấu đường kính gốc 30cm; 01 cây xoài đường kính gốc 20; 04 cây mít đường kính gốc 10; 01 cây bơ đường kính gốc 20; 03 cây na đường kính gốc 0,7; 02 cây cau đường kính gốc 10cm. Do ông T3 và bà H2 trồng.

Ý kiến của ông T3 bà H2: Thừa đất số 125, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc là của cụ Đỗ Thị S, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa làm bất cứ thủ tục gì liên quan đến việc tặng, cho, thừa kế thừa đất trên. Vợ chồng ông T3, bà H2 cũng không làm bất cứ thủ tục gì để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất trên.

6. Kết quả thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị H2; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị H2 sang anh Trần Văn K, chị Lưu Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn K, chị Lưu Thị L sang ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H:

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị H2: Phần khai ngày 01/10/2019 của anh Trần Văn K chỉ khai đất, tài sản trên đất không đăng ký; phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 28/9/2019 ngày 20/11/2019 bà Trần Thị H2 đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất; tờ trình của Phòng tài nguyên môi trường về việc hồ sơ của ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị H2 đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/01/2020 UBND huyện Vũ Thư đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS775600 ngày 17/01/2020 đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thôn Gián Nghị, xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, diện tích 425m² (đất ở 395m², đất trồng cây lâu năm 30m²), phần nhà ở, công trình xây dựng: không thể hiện.

- Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị H2 sang anh Trần Văn K và chị Lưu Thị L: Có đầy đủ chữ ký các bên, thể hiện tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS775600, tài sản trên đất: không (nhà do anh K tự xây) và được chứng thực tại UBND xã Song An vào ngày 20/01/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn K, chị Lưu Thị L và ông Trần Văn T, ông Nguyễn Thị Thu H ngày 22/3/2023: Có đầy đủ chữ ký các bên; chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận CS775600, phần tài sản trên đất không thể hiện, chứng thực ngày 22/3/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc Quý đơn đăng ký biến động đất đai của ông T, bà H; phiếu chuyển thông tin ngày 23/3/2022 thể hiện đất và nhà 02 tầng mái bằng diện tích 164m²; thông báo nộp tiền chuyển nhượng bất động sản, thuế trước bạ nhà đất ngày 24/3/2022 thể hiện bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp đối với thuế đất và thuế nhà 02 tầng. Ngày 25/3/2022, bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp lệ phí nhà, đất tại kho bạc nhà nước.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũ Thư phát biểu quan điểm:**
Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật; nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M và VPBank: buộc ông T và bà H phải trả cho Công ty M và VPBank 4.083.323.191 đồng (nợ gốc: 3.036.840.753 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 1.046.482.438 đồng). Trong đó: Công ty cổ phần M 4.042.489.959 đồng (nợ gốc: 3.006.472.345 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả: 1.036.017.614 đồng). VPBank 40.833.232 đồng (nợ gốc: 30.368.408 đồng; Nợ lãi và lãi chậm trả: 10.464.824 đồng). Ông T, bà H tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận cho đến khi T3 toán hết nợ. Trường hợp ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H không trả nợ đầy đủ cho M và VPBank thì M/VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê

biên, phát mại: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 125, Tờ bản đồ số: 15, địa chỉ: Thôn Gián Nghị, Xã Song An, Huyện Vũ Thư, Tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 775600, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00406 do UBND huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, cấp ngày 17/01/2020 và tiếp tục phải trả cho đến khi T3 toán hết nợ. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Công ty M và VPBank khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với ông T và bà H. Thời điểm ký kết Hợp đồng cho vay, ông T và bà H cư trú tại thôn Kiều Thần, xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình. Theo kết quả xác minh do UBND xã cung cấp, ông T bà H hiện đang sinh sống tại địa chỉ này. Thời điểm thụ lý vụ án, anh Trần Văn K (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đã xuất cảnh đi nước ngoài. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư có thẩm quyền giải quyết vụ án theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 464 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về người liên quan trong vụ án: Quá trình thụ lý, giải quyết, Tòa án đưa anh Trần Văn K, chị Lưu Thị L vào với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, xét thấy: Quá trình thu thập các tài liệu liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện đầy đủ chữ ký của các bên tham gia tặng cho, chuyển nhượng; Hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng thực nên trong vụ án này xác định quyền và nghĩa vụ của anh K và chị L không ảnh hưởng. Hội đồng xét xử xác định anh Trần Văn K và chị Lưu Thị L chỉ là người làm chứng trong vụ án.

1.3. Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là ông T, bà H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Do đó, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty M và VPBank buộc ông T bà H phải trả cho Công ty M và VPBank toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và lãi chậm trả liên quan đến hợp đồng cho vay đã ký giữa VPBank và bị đơn:

[2.1.1] Về hợp đồng cho vay: Ngày 15/4/2022 và 19/4/2022, VPBank và ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H lần lượt ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức, Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản T3 toán và dịch vụ ngân hàng điện tử trên cơ sở tự nguyện. Khi ký kết, ông T bà H đã đồng ý các điều khoản trong các hợp đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, VPBank đã thực hiện nghĩa vụ giải ngân cho ông T bà H số tiền là 3.100.000.000 đồng. Tính đến ngày 25/10/2024 ông T bà H đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ cho VPBank tổng cộng số tiền là 226.662.335 đồng (trong đó trả gốc là 63.159.247 đồng; trả lãi là $119.077.327 + 44.425.761 = 163.503.088$ đồng). Các bên không có tranh chấp gì với nhau về lãi suất. Do đó, xác định các hợp đồng cho vay trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Đến thời điểm ngày 10/11/2023, ông T bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay chuyển thành nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay. VPBank đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo chuyển nợ quá hạn và làm việc nhưng ông T bà H không thực hiện T3 toán theo yêu cầu của Ngân hàng. Vì vậy, xác định ông T bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng.

Ngày 31/5/2024, VPBank và Công ty M thỏa thuận mua bán một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với ông Trần Văn T và

bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2204145572418 ký ngày 15/4/2022 và một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản T3 toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/4/2022. Do đó, Công ty M có quyền kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VPBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. VPBank vẫn tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 30/5/2025, Công ty M và VPBank xác định ông T bà H còn nợ tổng số tiền 4.083.323.191 đồng (nợ gốc: 3.036.840.753 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 1.046.482.438 đồng). Trong đó: Công ty cổ phần M 4.042.489.959 đồng (nợ gốc: 3.006.472.345 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả: 1.036.017.614 đồng). VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 40.833.232 đồng (nợ gốc: 30.368.408 đồng; Nợ lãi và lãi chậm trả: 10.464.824 đồng).

Đối chiếu với các thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, Bảng tính lãi đến ngày 30/5/2025 do Ngân hàng cung cấp, xét thấy mức lãi suất Ngân hàng áp dụng và yêu cầu bị đơn phải trả là phù hợp với các thỏa thuận giữa các bên, cũng như các quy định của Luật Các tổ chức tín dụng về lãi suất.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M và VPBank, buộc ông T bà H phải T3 toán cho Ngân hàng khoản tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2025, tiếp tục tính lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2204145572418 ký ngày 15/04/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 31/01/2023, Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản T3 toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/04/2022 cho đến khi ông bà T3 toán hết nợ cho Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[2.1.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp ông T bà H không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật:

Quá trình xem xét thẩm định: Ông T3, bà H2 xác định ngôi nhà trên đất xây dựng vào năm 2018 (trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Các tài liệu, chứng cứ thu thập từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư thể hiện: Ngày 01/10/2019, ông Trần Văn T3 bà Trần Thị H2 kê khai đăng chỉ kê khai đất 425m², phần sản không đăng ký. Ngày 08/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã thẩm tra, xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; UBND xã Song An đã công khai trường hợp cấp GCN của ông T3 bà H2 trong thời gian 15 ngày tại UBND xã. Ngày 11/11/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư chuyển thông tin địa chính sang Chi cục Thuế huyện Vũ Thư để xác định nghĩa vụ tài chính của thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Ngày 20/11/2019, bà Nguyễn Thị H2 nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số LTB1911511-TK0004466/TB-CCT ngày 18/11/2019 của Chi cục thuế huyện Vũ Thư. Cùng ngày 20/11/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 nên ngày 17/01/2020, UBND huyện Vũ Thư đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 775600, sổ vào sổ CH00406 cho ông T3 bà H2.

Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã Song An, huyện Vũ Thư chứng thực ngày 20/01/2020 thể hiện ông T3 bà H2 đã tặng cho anh K chị L toàn bộ 425m² đất, tài sản trên đất không (anh K tự xây), các bên có ký tên đầy đủ vào từng trang của Hợp đồng. Ngày 22/01/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã xác nhận thông tin này vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn K, chị Lưu Thị L sang ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H: Ngày 22/3/2022, anh K, chị L

tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ 425m² đất trên cho ông T, bà H tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có ký tên, điểm chỉ và được Văn phòng công chứng Đặng Ngọc Quý chứng nhận. Hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất nhưng tại hồ sơ đăng ký biến động thể chỉ H, nộp lệ phí gồm: phí chuyển nhượng đất và phí tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng trên đất. Sau khi H2 tất các thủ tục Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã xác nhận biến động vào ngày 25/3/2022 theo đơn của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H.

Mặt khác trước khi VP Bank cho ông T, bà H vay tiền, VP Bank đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Hợp đồng thế chấp số 3299 ngày 15/4/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2, được ký giữa bên nhận thế chấp là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bên thế chấp là VPBank chi nhánh Thái Bình, phòng giao dịch Trần Lãm, tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại thôn Gián Nghị, xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 775600, số vào sổ cấp GCN: CH 00406 do Ủy ban nhân dân huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, cấp ngày 17/01/2020; Ngày 25/03/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã đăng ký chuyển nhượng cho ông T và bà H. Xét thấy, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là hợp pháp, các bên tự nguyện giao kết, nội dung các điều khoản thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy nội dung và hình thức của Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 15 diện tích 425m², tại thời điểm thẩm định hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp phù hợp với tài sản thế chấp được liệt

kê trong hợp đồng thế chấp nêu trên.

Ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị H2 có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00406 ngày 17/01/2020 của thửa số 125, tờ bản đồ số 15 trên: Ông bà trình bày nguồn gốc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 15, diện tích 425m² (đất ở 395m², đất trồng cây 30m²) tại thôn Gián Nghị, xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình là của cụ Đỗ Thị S, cụ S chưa làm thủ tục tặng cho, thừa kế đối với thửa đất trên. Ông bà chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ông bà cũng chưa làm thủ tục tặng cho anh Trần Văn K và chị Lưu Thị L thửa đất này. Tuy nhiên, ông bà không làm đơn yêu cầu độc lập, không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên HĐXX không xem xét.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T bà H không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của bản án, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông bà theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định.

[4] Về án phí: Ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 464 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 280, 303, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 90, 91, 94 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 7, Điều 8, Điều 12, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank):

- Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải T3 toán cho Công ty cổ phần M và VPBank tổng số tiền tạm tính đến 4.083.323.191 đồng (nợ gốc: 3.036.840.753 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 1.046.482.438 đồng). Trong đó:

Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải T3 toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 4.042.489.959 đồng (nợ gốc: 3.006.472.345 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả: 1.036.017.614 đồng).

Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải T3 toán cho VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 40.833.232 đồng (nợ gốc: 30.368.408 đồng; Nợ lãi và lãi chậm trả: 10.464.824 đồng).

- Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục phải chịu lãi suất theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2204145572418 ký ngày 15/04/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 31/01/2023, Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản T3 toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/04/2022 cho đến khi ông bà T3 toán hết nợ cho Công ty M và VPBank. Lãi phát sinh phải trả cho M và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H không trả nợ đầy đủ cho M và VPBank thì M/VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M

và/hoặc VPBank, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 125, Tờ bản đồ số: 15, địa chỉ: Thôn Gián Nghị, Xã Song An, Huyện Vũ Thư, Tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 775600, Số vào sổ cấp GCN: CH 00406 do UBND huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, cấp ngày 17/01/2020; Ngày 25/03/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũ Thư đã đăng ký chuyển nhượng cho Ông Trần Văn T và Bà Nguyễn Thị Thu H. (Các) tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 3299, Quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/04/2022 tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 - Số 139 Phố Lê Quý Đôn, phường Kỳ Bá, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, M và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho M và/hoặc VPBank cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định.

4. Về án phí: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 112.083.323 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty Cổ phần M số tiền 46.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0001776 ngày 30/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũ Thư.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có 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, 7a 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.

