TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG** Bản án số: 71/2024/DS-ST Ngày: 18-7-2024 *"V/v: Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thạch Thị Lan Nhung

2. Bà Ngô Thị Luân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trọng Thắng – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2024/QĐST-DS ngày 08/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Trụ sở: Số B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng N - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh L1. Người đại diện tham gia tố tụng: Bà Lê Thị Thanh H – Trưởng phòng KHCN. Địa chỉ: 1 đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn H1, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Vợ chồng ông Đặng Đông T1, sinh năm: 1970; bà Phạm Thị H2, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A. Trụ sở: số G đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Mậu A; chức vụ: Trưởng văn phòng.

(Bà H, ông T1, bà H2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H trình bày: Vào ngày 11/8/2021 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, Chi nhánh L1 có ký hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD với ông Đặng Văn H1, theo đó Ngân hàng cho ông H1 vay số tiền gốc là 1.500.000.000đồng, giải ngân là bằng tiền mặt, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 13/8/2021 đến ngày 12/8/2022; lãi suất trong hạn 10%/năm, kỳ hạn trả gốc là vào cuối kỳ, kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 05 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/9/2021. Đến năm 2022 ông H1 làm thủ tục đáo hạn nên ngày 15/8/2022 hai bên tiếp tục ký kết khế ước nhận nợ với số tiền gốc là 1.500.000.000đồng, giải ngân là bằng tiền mặt, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 16/8/2022 đến ngày 15/8/2023; lãi suất trong hạn 11%/năm, kỳ hạn trả gốc là vào cuối kỳ, kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/9/2022.

Vào ngày 22/3/2022 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, Chi nhánh L1 có ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD/PL01 với ông Đặng Văn H1, theo đó Ngân hàng cho ông H1 vay thêm số tiền gốc là 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 24/3/2022 đến ngày 23/3/2023; lãi suất trong hạn 11%/năm, kỳ hạn trả gốc là vào cuối kỳ, kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/4/2022.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản tiền vay là diện tích đất 2.640m² thuộc thửa 88 tờ bản đồ 29 tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất 1.933m^2 thuộc thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất 350m^2 thuộc thửa đất số 147; diện tích đất 3.920m^2 thuộc thửa đất số 59 và diện tích đất 1.135m^2 thuộc thửa đất số 62 cùng thuộc tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Toàn bộ đất thế chấp đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc quyền sử dụng của ông H1.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu

A, số công chứng 58469, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 22 tháng 3 năm 2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2787, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 11/8/2021.

Quá trình vay thì ông H1 đã trả được 15 tháng tiền lãi, từ ngày 15/8/2023 cho đến nay thì ông H1 không trả tiền lãi cho Ngân hàng, ngày 15/8/2023 là đến hạn trả tiền gốc của khoản vay 1.500.000.000đồng, ngày 23/3/2023 là đến hạn trả tiền gốc của khoản vay 500.000.000đồng nhưng ông H1 không trả cho Ngân hàng gốc cũng như lãi. Ông H1 đã vi phạm hợp đồng tín dụng, để quá hạn lãi suất cũng như quá hạn tiền gốc, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng ông H1 không có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Văn H1 phải trả lại cho ngân hàng tổng số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất đã ký kết cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Yêu cầu ông Đặng Văn H1 tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 22 tháng 3 năm 2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Ngoài ra ngân hàng không còn yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2023 bị đơn ông Đặng Văn H1 trình bày: Ông có vay tiền của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền 02 tỷ đồng vào năm 2022, thời ghạn vay là 60 tháng, theo khế ước nhận nợ thì cứ 12 tháng đáo hạn một lần. Tuy nhiên, sau khi vay tiền thì do làm ăn gặp khó khăn nên ông không trả được tiền gốc cũng như tiền lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông phải trả cho Ngân hàng 02 tỷ tiền gốc và tiền lãi theo mức lãi suất đã ký kết thì ông đồng ý. Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản đối với với các diện tích đất thuộc thửa 88, thửa 1302 cùng thuộc tờ bản đồ 29 tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L và diện tích đất thuộc các thửa 147, 59, 62 cùng thuộc tờ bản đồ 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông H1 đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đặng Đông T1, bà Phạm Thị H2 trình bày: Hiện ông bà đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ 180a, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất này khi cha ông còn sống thì cha mẹ ông T1 đã cho vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông bà sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Ông bà đã sử dụng ổn định, ban đầu năm 2007 ông bà làm 01 căn nhà gỗ trên thửa đất này, đến năm 2022 ông bà xây thêm 01 căn nhà kiên cố trên thửa đất này. Quá trình ông bà sử dụng đất và làm nhà thì không ai

có ý kiến, không ai tranh chấp gì. Ông bà cũng không biết ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, khi ông H1 thế chấp thửa đất này để vay tiền của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thì ông bà cũng không biết vì ông H1 và Ngân hàng đều không thông báo cho vợ chồng ông bà. Đến khi Tòa án thông báo thì ông bà mới biết ông H1 đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng để vay tiền. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11/8/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.920m^2 thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 180a, tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông bà và ông H1 sẽ tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A do ông Nguyễn Mậu A là trưởng Văn phòng trình bày: Ngày 19/6/2024, Văn phòng C Nguyễn Mậu A nhận được công văn số 11/TB- TLYCĐL ngày 20/3/2024 về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H với bị đơn ông Đặng Văn H1. Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A có ý kiến như sau: Ngày 11 tháng 8 năm 2021 ông Đăng Văn H3 có đến Văn phòng C Nguyễn Mậu A yêu cầu công chứng Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ tùy thân như chứng minh nhân dân, số hộ khẩu, giấy tờ về tài sản xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 896822 được ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/01/2019 (tài sản nhận tặng cho), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 896823 được ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/01/2019 (tài sản nhận tặng cho), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 795379 được ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 2/5/1996 (tài sản nhận tặng cho) Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhận thấy ông Đặng Văn H1 là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ giữa ông Đặng Văn H1 và Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Kiểm tra về quyền tài sản của ông Đặng Văn H1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 896822 được ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/01/2019 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gân liền với đất số CO 896823 được ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/01/2019 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 795379 được ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 2/5/1996. Giấy chứng nhận không sửa chữa, nội dung rõ ràng các thông tin trong

giấy chứng nhận phù hợp với chứng minh nhân dân của người sử dụng đất. Như vậy ông Đặng Văn H1 được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật. Kiểm tra thông tin trên hệ thống của sở tư pháp không có biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời của các cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A tiến hành kiểm tra các giấy tờ về nhân thân, quyền tài sản và hợp đồng thế chấp của ngân hàng P với quy định của pháp luật nên tiến hành soạn thảo lời chứng Hợp đồng thế chấp. Sau khi kiểm tra Hợp đồng thế chấp xong và tiến hành soạn thảo lời chứng, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp, bên thế chấp đã hiểu và đồng ý ký vào từng trang, ký và ghi rõ họ tên vào trang cuối của hợp đồng thế chấp. Bên nhận thế chấp đã ký trước vào hợp đồng này và mẫu chữ ký, mẫu con dấu đúng với mẫu đã đăng ký tại văn phòng C, công chứng viên đã kiểm tra lần cuối cùng ký tên, đóng dấu và phát hành. Về trình tự thủ tục công chứng, Văn phòng công Nguyễn Mậu A đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 40 luật công chứng năm 2014.

Việc công chứng Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là ông Đặng Văn H1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đề nghị giữ nguyên Hợp đồng thế chấp giữa ông Đặng Văn H1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ số công chứng 5849, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 11/8/2021.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho các đương sự vắng mặt nhưng không ai có ý kiến gì. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa:

Đại diện tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là bà Lê Thị Thanh H yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông Đặng Văn H1 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.000.000.000đồng, lãi trong hạn là 145.123.637đồng ; lãi quá hạn là 440.062.257đồng, tổng cộng buộc ông H1 phải trả cho Ngân hàng số tiền 2.585.185.894đồng, đề nghị buộc ông H1 tiếp tục chịu lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ. Đồng thời, đề nghị duy trì hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng ngày 22 tháng 3 năm 2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Không đồng ý yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T1, bà H2 về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11/8/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.920m^2 thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 180a, tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn Đặng Văn H1 vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà H2 giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11/8/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.920m^2 thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 180a, tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Đặng Văn H1.

Buộc ông Đặng Văn H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền nợ gốc là 2.000.000.000đồng và 585.185.894 đồng tiền lãi, tổng cộng buộc H1 phải trả cho Ngân hàng số tiền 2.585.185.894đồng và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Đề nghị duy trì hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với các thửa đất số 88 tờ bản đồ 29; thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 29 cùng tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; thửa đất số 147, thửa 59, thửa 62 cùng thuộc tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T1, bà H2: Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất 3.920m^2 thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị buộc ông H1 phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền chi phí tố tụng Ngân hàng đã nộp.

Về án phí: Bị đơn ông Đặng Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần nghĩa vụ tài sản phải trả cho nguyên đơn.

Ông T1, bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên toà, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*:

Xuất phát từ việc ông Đặng Văn H1 có thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký vay vốn của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – chi nhánh L1, với mục đích bổ sung vốn trồng cà phê và chăn nuôi bò sữa. Đến hạn trả nợ ông H1 không thực hiện đúng nghĩa đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H khởi kiện yêu cầu ông H1 trả nợ vay.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Đặng Đông T1, bà Phạm Thị H2 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy một phần hợp đồng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất 3.920m^2 thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vì vậy, cần căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 317, Điều 500 Bộ luật Dân sự, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng xác định đây là vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông H1 cư trú tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp*:

Qua xem xét lời khai của đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu do các đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được thì thấy rằng:

Vào ngày 11/8/2021 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, Chi nhánh L1 có ký hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD với ông Đặng Văn H1, theo đó Ngân hàng cho ông H1 vay số tiền gốc là 1.500.000.000đồng. Vào ngày 22/3/2022 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, Chi nhánh L1 có ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD/PL01 với ông Đặng Văn H1, theo đó Ngân hàng cho ông H1 vay thêm số tiền gốc là 500.000.000 đồng.

Tại khế ước nhận nợ ngày 12/8/2021 thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông H1 1.500.000.000đồng, phương thức giải ngân là bằng tiền mặt, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 13/8/2021 đến ngày 12/8/2022; lãi suất trong hạn 10%/năm, kỳ hạn trả gốc là vào cuối kỳ, kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 05 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/9/2021.

Tại khế ước nhận nợ ngày 13/3/2022 thì Ngân hàng tiếp tục giải ngân cho ông H1 500.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 24/3/2022 đến ngày 23/3/2023; lãi suất trong hạn 11%/năm, kỳ hạn trả gốc là vào cuối kỳ, kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/4/2022.

Để đảm bảo khoản vay trên thì ngày 11 tháng 8 năm 2021, ông H1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021, theo đó ông H1 có thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H các diện tích đất cụ thể như sau: diện tích đất 2.640m² thuộc thửa 88 tờ bản đồ 29 tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO896822 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/01/2019;

Diện tích đất 1.933m^2 thuộc thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 896823 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/01/2019.

Diện tích đất 350m^2 thuộc thửa đất số 147; diện tích đất 3.920m^2 thuộc thửa đất số 59 và diện tích đất 1.135m^2 thuộc thửa đất số 62 cùng thuộc tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 795379 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/1996. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi vay, theo Ngân hàng trình bày ông H1 đã trả được 15 tháng tiền lãi, từ ngày 15/8/2023 cho đến nay thì ông H1 không trả tiền lãi cho Ngân hàng, ngày 15/8/2023 là đến hạn trả tiền gốc của khoản vay 1,5 tỷ, ngày 23/3/2023 là đến hạn trả tiền gốc của khoản vay 500 triệu nhưng ông H1 không trả cho Ngân hàng

gốc cũng như lãi, hiện H1 còn nợ lại Ngân hàng số tiền gốc là 2.000.000.000đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng.

Xét thấy, ông H1 đã ký hợp đồng tín dụng và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H để vay số tiền là 2.000.000.000đồng. Sau khi vay thì ông H1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cũng chưa thực hiện biện pháp bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo việc trả nợ. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng, cần chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông H1 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.000.000.000đồng.

[4] *Về lãi suất:* Tại phiên tòa người đại diện tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H xác định công nợ của ông H1 tại Ngân hàng tính đến ngày 18/7/2024 thì ngoài số nợ gốc như đã nêu ở trên thì ông H1 còn nợ Ngân hàng tiền lãi, cụ thể như sau: Lãi trong hạn là 145.123.637đồng, lãi quá hạn là 440.062.257đồng.

Qua đối chiếu chứng từ tính lãi của Ngân hàng và các quy định của pháp luật liên quan thì lãi suất Ngân hàng yêu cầu là phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự ghi trong hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD ngày 11/8/2021, khế ước nhận nợ đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu về lãi suất của Ngân hàng đối với ông H1.

[5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản cho đến khi trả xong nợ và yêu cầu độc lập của ông T1, bà H2 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 thì thấy rằng:

[5.1] Để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000đồng, ông H1 đã thế chấp cho Ngân hàng C1 giấy quyền sử dụng đất như đã nêu ở trên. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng xuất trình và kết quả thẩm định tại chỗ xác định tại thời điểm thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thế chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Nguyễn Thị L là cha mẹ của ông Đặng Văn H1 và đều đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh biến động sang tên cho ông Đặng Văn H1. Việc thế chấp đã tiến hành đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được ông H1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng các tài sản thế chấp thuộc thửa 88, thửa 1302 cùng thuộc tờ bản đồ 29 tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và thửa đất số 147 thuộc tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Còn thửa 59 và thửa 62 tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông H1 trình bày

do ông quản lý nhưng ông cho anh trai, chị dâu là ông T1, bà H2 trực tiếp sử dụng. Quá trình làm việc tại Tòa án thì người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn xác định khi Ngân hàng thẩm định tài sản thì không biết việc người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 59, 62 là ông T1, bà H2 nên Ngân hàng mới nhận nhận chấp thửa 59, 62 của ông H1. Còn ông H1 xác định nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 59, 62 tờ bản đồ số 180a, tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là của cha mẹ ông là ông Đặng Văn X, bà Nguyễn Thị L. Cách đây khoảng 10 năm cha mẹ ông cho ông đứng tên đối với diện tích đất này, có làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật và ông đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Năm 2021 do cần tiền để làm ăn nên ông H1 đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng H4 chi nhánh L1 để vay tiền. Trong thực tế thì thửa đất trên cha mẹ ông chỉ cho ông trên giấy tờ còn người sử dụng là anh trai và chị dâu của ông là ông Đặng Đông T1, bà Phạm Thị H2. Khi cha mẹ ông làm thủ tục tặng cho ông thửa đất này và khi ông được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này thì ông T1, bà H2 không biết. Ông T1, bà H2 sử dụng thửa đất này từ khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Khi ông H1 thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để vay tiền thì ông T1, bà H2 không biết. Ngày 29/12/2023 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định trên thửa đất 59 tờ bản đồ số 180a chỉ trồng cà phê và một số cay cam canh, không có công trình xây dựng trên thửa đất này nhưng tại phiên tòa ngày 29/5/2024 thì cả ông H1 và ông T1, bà H2 cùng xác định ngoài cây cà phê, cam canh thì ông T1, bà H2 đã làm 01 căn nhà gỗ để ở trên thửa 59 từ năm 2007, đến năm 2022 thì xây dựng thêm 01 căn nhà kiên cố trên thửa 59 để ở nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ vấn đề này. Vì vậy, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Ngày 03/6/2024 Ngân hàng có đơn yêu cầu đo đạc để xác định 02 căn nhà của ông T1, bà H2 có nằm trên hửa 59 hay không. Ngày 14/6/2024 Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L tiến hành đo đạc theo yêu cầu của đương sự. Theo kết quả đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp cho Tòa án ngày 18/6/2024 thì trùng khớp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2023, 02 căn nhà của ông T1, bà H2 không nằm trong thửa đất 59, 62 tờ bản đồ 180a, xã P. Tòa án đã thông báo công khai chứng cứ nhưng ông H1 và ông T1, bà H2 vắng mặt, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bị đơn và người liên quan không ai có ý kiến gì.

[5.2] Đối chiếu lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập được Hội đồng xét sử thấy rằng tại thời điểm ông H1 thế chấp thửa 59 và tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa 59 có trồng

cây cà phê và một số cây cam canh, ngoài ra trên đất không còn cây trồng hay công trình gì khác. Việc tại phiên tòa ngày 29/5/2024 cả ông H1 và ông T1, bà H2 cùng xác định trên thửa đất 59, tờ bản đồ 180a xã P có 02 căn nhà của ông T1, bà H2 là không đúng mà theo kết quả đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp thì ông T1, bà H2 hiện đang sinh sống trong 01 căn nhà được làm trên thửa 01 mảnh TĐ/2019 và có 01 căn nhà gỗ của ông T1, bà H2 làm trên thửa 262, theo ông T1, bà H2 cung cấp thì thửa 01 mảnh TĐ/2019 và thửa 262 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H2. Đồng thời, trước đây ông H1 đã thế chấp thửa 59 cho Ngân hàng khác là Ngân hàng TMCP Q từ năm 2017 đến năm 2021 mới xóa thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q và thế chấp cho Ngân hàng TMCP P từ năm 2021. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng TMCP P đã thực hiện các công việc cần thiết như thẩm định, xác minh các thửa đất trong đó có thửa 59 thuộc quyền sử dụng của ông H1, trên đất khi thẩm định Ngân hàng không phát hiện người khác sử dụng.

[5.3] Từ những nhận định trên cần duy trì toàn bộ hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với các thửa đất số 88 tờ bản đồ 29; thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 29 cùng tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; thửa đất số 147, thửa đất số 59 và thửa đất số 62 cùng thuộc tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

[5.4] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Đông T1, bà Phạm Thị H2 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất 3.920m^2 thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ là 2.200.000đồng và chi phí đo đạc là 5.476.000đồng, tổng cộng là 7.676.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự buộc ông Đặng Văn H1 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật. Số tiền này Ngân hàng đã nộp và đã quyết toán xong nên buộc ông H1 phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền trên.

[7] *Về án phí:*

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Cụ thể: 72.000.000đồng + (2.000.000.000đồng - 585.185.894đồng) x 2% = 83.704.000đồng (đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T1, bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 203; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 299; Điều 317; Điều 463; Điều 466; Điều 500 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" với ông Đặng Văn H1.

1.1. Buộc ông Đặng Văn H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền nợ gốc là 2.000.000.000đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử (ngày 18/7/2024) là 585.185.894đồng, tổng cộng là 2.585.185.894đồng (hai tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu một trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi tư đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Đặng Văn H1 còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD ngày 11/8/2021 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 26726/21MN/HĐTD/PL01 ngày 22/3/2022 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 cho đến khi ông H1 trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng.

1.3. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với các thửa đất số 88 tờ bản đồ 29; thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 29 cùng tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; thửa đất số 147, thửa 59 và thửa 62 cùng thuộc tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đặng Đông T1, bà Phạm Thị H2 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 20886/21MN/HĐBĐ ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Đặng Văn H1 đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.920m^2 thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 180a tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đặng Văn H1 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H 7.676.000đồng (bảy triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

4. Về án phí:

Buộc ông Đặng Văn H1 phải chịu 83.704.000đồng (tám mươi ba triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Đông T1, bà Phạm Thị H2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng ông T1, bà H2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004550 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, ông T1, bà H2 đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền 36.668.000đ (ba mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000216 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (18/7/2024), riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

"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, 7a, 7b 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"

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Thạch Thị Lan Nhung **Ngô Thị Luân** **Nguyễn Thị Như Quỳnh**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Như Quỳnh