TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAM LỘ** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2024/DS - ST
Ngày: 25 – 6 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LỘ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Qúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Tăng Hữu

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tường Vy

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lộ tham gia phiên tòa***: bà Võ Thị Hương Trang – Kiểm sát viên VKSND huyện Cam Lộ.

Trong ngày 18 và 25 tháng 6 năm 2024 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2024/TLST- DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXX-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 01/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/TB – TA ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B1; trụ sở chính: số B đường T, quận H, Thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: ông Hồ Nam T – chức vụ: Tổng Giám đốc; đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Công H – Giám đốc Trung tâm giám sát kinh doanh; ông Nguyễn Trọng T1 – Giám đốc Phòng G; ông Hoàng Kim C – Chuyên viên xử lý nợ (theo Quyết định v/v ủy quyền tham gia tố tụng số 411/2023/QĐ-LPB.QTR ngày 12/4/2023), ông C có mặt.

Bị đơn:

- Anh Võ Đức T2, sinh năm 1992; nơi thường trú: thôn V, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị; chỗ ở hiện nay: số A L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có mặt;

- Chị Trần Trương Vĩnh P, sinh năm 1991; nơi cư trú: khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Vĩnh P1, sinh năm 1960 và bà Trương Thị D, sinh năm 1965, đều trú tại: khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 12 tháng 4 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B1 trình bày:

Ngân hàng TMCP B1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B1) cùng anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P ký kết 3 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022019 ngày 17/01/2022, số tiền vay: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), thời hạn vay 240 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 7,5%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Tính đến ngày 25/6/2024 thì anh T2, chị P còn nợ số tiền: 678.233.824 đồng, gồm tiền gốc: 567.499.899 đồng; lãi trong hạn: 99.447.272 đồng, lãi quá hạn: 5.231.507 đồng, tiền lãi của lãi chậm trả: 6.055.146 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022164 ngày 20/6/2022, số tiền vay: 300.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời hạn vay 240 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 7,5%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Tính đến ngày 25/6/2024 thì anh T2, chị P còn nợ số tiền: 340.312.563 đồng, gồm tiền gốc: 290.000.000 đồng; lãi trong hạn: 45.130.498 đồng, lãi quá hạn: 2.610.247 đồng; tiền lãi của lãi chậm trả: 2.571.819 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2023015 ngày 12/01/2023, số tiền vay: 50.000.000 đồng, thời hạn vay 420 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 12,2%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Tính đến ngày 25/6/2024 thì anh T2, chị P còn nợ số tiền: 60.728.113 đồng, trong đó dư nợ gốc 49.881.000đồng, tiền lãi trong hạn: 9.941.199 đồng, tiền lãi quá hạn: 283.531 đồng, tiền lãi của lãi chậm trả: 622.384 đồng.

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng B1 và ông T2, bà P ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC52D2022012 ngày 17/01/2022; phụ lục Hợp đồng số PL01 – HĐTC52D2022012 ngày 20/6/2022 và Phụ lục Hợp đồng số PL02 – HDDTC52D2022012 ngày 12/01/2023 thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 191, tờ bản đồ số 14, đất tại khu phố C, thị trấn G, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 488640 do Sở T3 cấp ngày 06/9/2018 cho ông Hoàng Đình B và bà Trương Thị H1, ngày 17/9/2021 chuyển nhượng cho anh Võ Đức T2 và chị Trần Trương Vĩnh P.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC52D2022093 ngày 20/6/2022 thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 835, tờ bản đồ số 69, đất tại thôn

P, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 449015 do Sở T3 cấp ngày 15/4/2022 cho anh Võ Đức T2 và chị Trần Trương Vĩnh P.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC52D2023011 ngày 12/01/2023 thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 56, đất tại khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 840780 do Sở T3 cấp ngày 07/10/2021 cho chị Trần Trương Vĩnh P.

Thời gian đầu anh T2, chị P thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết nhưng đến kỳ trả nợ tháng 3/2023 thì bắt đầu vi phạm. Ngân hàng đã chuyển các khoản nợ của anh T2, chị P sang nợ quá hạn từ ngày 27/3/2023. Nay Ngân hàng B1 yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Buộc anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B1 theo 3 hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền tính đến ngày 25/6/2024 là: 1.079.274.500 đồng, trong đó nợ gốc 907.380.899 đồng, nợ lãi trong hạn 154.518.968 đồng, nợ lãi quá hạn: 17.374.633 đồng.

- Trong thời hạn chưa thanh toán nợ, anh T2, chị P phải chịu lãi suất quá hạn theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi tất toán khoản vay.

- Nếu anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng B1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Võ Đức T2 và chị Trần Trương Vĩnh P trình bày:

Bị đơn đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn đối với 02 hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022019 ngày 17/01/2022, HĐTD52D2022164 ngày 20/6/2022 và không có ý kiến gì đối với hai hợp đồng này. Đối với hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022015 ngày 12/01/2023, bị đơn cho rằng số tiền giải ngân 50.000.000 đồng là không đúng mà thực tế số tiền được duyệt vay là 150.000.000 đồng; ngày 12/01/2023 đã được giải ngân 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được giải ngân trong thời gian tiếp theo. Trong thời gian này bị đơn vẫn thực hiện đúng quy định 2 hợp đồng trước đó. Sau kỳ giải ngân đầu tiên ngân hàng không tiếp tục giải ngân như thỏa thuận. Việc ngân hàng không giải ngân đã ảnh hưởng đến việc làm ăn kinh doanh cũng như việc trả nợ của bị đơn, đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền lợi của bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Vĩnh P1 trình bày: Đối với hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022015 ngày 12/01/2023, ông P1, bà D cũng cho rằng trước khi vay vốn, đại diện ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản, xác định có tài sản trên đất. Ngân hàng đã đồng ý cho vay 150.000.000 đồng nhưng sau đó chỉ giải ngân 50.000.000 đồng dẫn đến bị đơn không tiến hành triển khai kinh doanh và trả nợ

theo hợp đồng.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC52D2023011 thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 56, đất tại khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị có nguồn gốc là của vợ chồng ông Trần Vĩnh P1, bà Trương Thị D cho con gái (chị P) tách ra từ thửa đất số 243, tờ bản đồ số 56. Khi tách thửa cho con gái, ông P1, bà D cho rằng cho con để sau này con làm nhà ở, nên phần diện tích nhà bếp nằm trên phần đất đã cho con gái ông nghĩ rằng không có vấn đề gì. Ông P1, bà D không có ý kiến gì mà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp có liên quan đến công trình xây dựng của gia đình ông P1 trên đất thế chấp, ông P1, bà D sẽ xem xét nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất thế chấp tại giai đoạn thi hành án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị D: tại phiên tòa, bà D thống nhất với ý kiến của ông Trần Vĩnh P1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc chấp hành tố tụng của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa đều tuân thủ đúng pháp luật. Việc chấp hành tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; bị đơn bà Trần Trương Vĩnh P không có mặt tại phiên tòa là không chấp hành đúng quy định pháp luật, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

- Về quan điểm của Viện kiểm sát đối với nội dung vụ án:

+ Đề nghị áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 318, Điều 325, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 11/2017/AL; Điều 91, Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụngNghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B1 theo 3 hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền tính đến thời điểm ngày 25/6/2024 số tiền 1.079.274.500 đồng và tiếp tục tính lãi đến ngày thi hành xong. Trong thời hạn chưa thanh toán nợ, anh T2, chị P phải chịu lãi suất quá hạn theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu bị đơn là anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng B1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay.

+ Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 840780 do Sở T3 cấp ngày 07/10/2021 cho chị Trần Trương Vĩnh P thì phải dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn P2 và bà Trương Thị D. Trong trường hợp ông P2, bà D không có nguyện vọng được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo, khi xử lý tài sản thế

chấp cần trích giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là: 10.554.000 đồng cho ông P2, bà D.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

+ Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng B1 khởi kiện anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P yêu cầu trả số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, đồng thời xử lý tài sản thế chấp của anh T2, chị P. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Hợp đồng tín dụng". Bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Quảng Trị nên căn cứ vào theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Cam Lộ. Tại phiên tòa, bị đơn chị Trần Trương Vĩnh P vắng mặt lần thứ hai, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022019 ngày 17/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022164 ngày 20/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng B1 với anh Võ Đức T2 và chị Trần Trương Vĩnh P trên cơ sở tự nguyện; nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, bị đơn đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng nên có căn cứ khẳng định hợp đồng tín dụng là hợp pháp và có hiệu lực.

[2.2] Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2023015 ngày 12/01/2023 với số tiền vay 50.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng hợp đồng này cho vay số tiền 150.000.000 đồng, được giải ngân nhiều lần. Tuy nhiên, trên các tài liệu, chứng cứ các bên xuất trình có căn cứ xác định Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2023015 ngày 12/01/2023 là hợp đồng tín dụng cho vay chỉ giải ngân một lần (50.000.000 đồng), không phải là hợp đồng hạn mức. Bị đơn cho rằng ngân hàng không thông báo cho biết giá trị tài sản bảo đảm là 72.000.000 đồng, nếu biết thì đã không tiếp tục vay vốn, tuy nhiên tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52D2023015 ngày 12/01/2023 (có chữ ký của bị đơn) thể hiện giá trị tài sản bảo đảm là 72.000.000 đồng nên nguyên đơn chỉ cho vay số tiền thấp hơn giá trị tài sản bảo đảm, do đó ý kiến của bị đơn cho rằng không biết giá trị tài sản bảo đảm và ngân hàng H2 cho vay với số tiền 150.000.000 đồng là không có căn cứ. Bị đơn đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng nên có căn cứ khẳng định hợp đồng tín dụng là hợp pháp và có hiệu lực.

[2.3] Qúa trình thực hiện hợp đồng, anh Võ Đức T2, bà Trần Trương Vĩnh P không thực hiện thanh toán như đã thỏa thuận. Tính đến ngày 25/6/2024, anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P, còn nợ số tiền gốc của Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022019 ngày 17/01/2022 là: 567.499.899 đồng; Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022164 ngày 20/6/2022: 290.000.000đồng và Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2023015 ngày 12/01/2023 là: 49.881.000 đồng. Tổng cộng cả 3 hợp đồng là: 907.380.899 đồng. Về tiền lãi đến ngày 27/3/2023, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của anh T2, chị P ở 03 hợp đồng qua nợ quá hạn; lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn mà hai bên thỏa thuận phù hợp với khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017, Thông tư 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 12/2024/TT – NHNN của Ngân hàng N nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P trả nợ gốc 907.380.899 đồng và nợ lãi tính đến ngày 25/6/2024, tổng cộng: 171.893.601 đồng theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022019 ngày 17/01/2022; theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022164 ngày 20/6/2022; theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2023015 ngày 12/01/2023.

[3] Về tính pháp lý của hợp đồng thế chấp:

Anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC52D2022012 ngày 17/01/2022 và phụ lục Hợp đồng số PL01 – HĐTC52D2022012 và Phụ lục Hợp đồng số PL02 – HDDTC52D2022012 thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 191, tờ bản đồ số 14, đất tại khu phố C, thị trấn G, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 488640 do Sở T3 cấp ngày 06/9/2018 cho ông Hoàng Đình B và bà Trương Thị H1, ngày 17/9/2021 chuyển nhượng cho ông Võ Đức T2 và bà Trần Trương Vĩnh P và Quyền sử dụng đất tại thửa số 835, tờ bản đồ số 69, đất tại thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 449015 do Sở T3 cấp ngày 15/4/2022 cho ông Võ Đức T2 và bà Trần Trương Vĩnh P. Xét thấy hợp đồng thế chấp được ký kết một cách tự nguyện, được công chứng, đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật, hình thức, nội dung không vi phạm nên các Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật. Phạm vi bảo đảm của các hợp đồng thế chấp là bảo đảm toàn bộ khoản vay theo các hợp đồng tín dụng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, nếu anh Võ Đức T2 và chị Trần Trương Vĩnh P không trả được khoản nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ vay là có căn cứ pháp luật.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC52D2023011: tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 56, đất tại khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 840780 do Sở T3 cấp ngày 07/10/2021 cho bà Trần Trương Vĩnh P. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, trên thửa đất có công trình xây dựng của ông Trần Vĩnh P1 và bà Trương Thị D: 01 ngôi nhà bếp tạm, 01 phần nhà bếp

gắn liền với nhà ở của ông Trần Vĩnh P1 và bà Trương Thị D. Tuy nhiên, Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất; tại phiếu đăng ký thế chấp, Ngân hàng đăng ký thế chấp là quyền sử dụng đất; nội dung, hình thức hợp đồng thế chấp phù hợp qui định của pháp luật nên có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật. Phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp này là bảo đảm toàn bộ khoản vay theo các hợp đồng tín dụng. Áp dụng án lệ số 11/2017/AL trường hợp anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P không trả nợ hoặc trả không đầy đủ theo các Hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mang tên chị Trần Trương Vĩnh P, trên đất có tài sản của ông Trần Vĩnh P1, bà Trương Thị D thì cần dành cho ông P1, bà D quyền ưu tiên nếu ông P1, bà D có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Nếu ông P1, bà D không có nhu cầu mua thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 56 và công trình xây dựng của ông P1, bà D trên thửa đất thửa số 277, tờ bản đồ số 56, đồng thời để đảm bảo quyền lợi của ông P1, bà D thì khi xử lý tài sản thế chấp cần trích giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là: 10.554.000 đồng cho ông P1, bà D.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội 14 , bị đơn anh Võ Đức T2 và chị Trần Trương Vĩnh P phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật, cụ thể: 44.378.235 đồng ((1.079.274.500 đồng – 800.000.000 đồng) x 3% + 36.000.000 đồng)

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã chi phí vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền: 17.247.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn anh Võ Đức T2, bà Trần Trương Vĩnh P hoàn trả cho nguyên đơn số tiền: 17.247.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95 của Luật tổ chức các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 463 của Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử:

1.1. Buộc anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 số tiền vay tổng cộng của 03 hợp đồng tín dụng là: 1.079.274.500 đồng (*Một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bảy mươi tư nghìn năm trăm đồng*), trong đó tiền gốc: 907.380.899 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/6/2024: 171.893.601 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022019 ngày 17/01/2022 số tiền: 678.233.824 đồng, gồm tiền gốc: 567.499.899 đồng; lãi trong hạn: 99.447.272 đồng, lãi quá hạn: 5.231.507 đồng, tiền lãi của lãi chậm trả: 6.055.146 đồng

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2022164 ngày 20/6/2022 số tiền: 340.312.563 đồng, gồm tiền gốc: 290.000.000 đồng; lãi trong hạn: 45.130.498 đồng, lãi quá hạn: 2.610.247 đồng; tiền lãi của lãi chậm trả: 2.571.819 đồng

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD52D2023015 ngày 12/01/2023 số tiền: 60.728.113 đồng, trong đó dư nợ gốc 49.881.000đồng, tiền lãi trong hạn: 9.941.199 đồng, tiền lãi quá hạn: 283.531 đồng, tiền lãi của lãi chậm trả: 622.384 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm thi hành án trên số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

1.2. Trường hợp anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng thương mại cổ phần B1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ:

- Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC52D2022012 ngày 17/01/2022; phụ lục Hợp đồng số PL01 – HĐTC52D2022012 ngày 20/6/2022 và Phụ lục Hợp đồng số PL02 – HDDTC52D2022012 ngày 12/01/2023 tại thửa số 191, tờ bản đồ số 14, đất tại khu phố C, thị trấn G, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 488640 do Sở T3 cấp ngày 06/9/2018 cho ông Hoàng Đình B và bà Trương Thị H1, ngày 17/9/2021 chuyển nhượng cho ông Võ Đức T2 và bà Trần Trương Vĩnh P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC52D2022093 ngày 20/6/2022 tại thửa số 835, tờ bản đồ số 69, đất tại thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 449015 do Sở T3 cấp ngày 15/4/2022 cho ông Võ Đức T2 và bà Trần Trương Vĩnh P.

- Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC52D2023011 thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 56, đất tại khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 840780 do Sở T3 cấp ngày 07/10/2021 cho bà Trần Trương Vĩnh P. Khi xử lý tài sản thế chấp cần dành cho ông P1, bà D quyền ưu tiên nếu ông P1, bà D có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Nếu ông P1, bà D không có nhu cầu mua thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 56 và công trình xây dựng của ông P1, bà D trên đất này, khi xử lý cần trích giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là: 10.554.000 đồng cho ông P1, bà D.

"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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

2. Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội 14, buộc anh Võ Đức T2, chị Trần Trương Vĩnh P phải chịu 44.378.235 đồng (Bốn mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 17.247.000 đồng (Mười bảy triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trong đó, số tiền án phí anh T2, chị P phải nộp vào ngân sách nhà nước; số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá anh T2, chị P phải trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 không phải chịu án phí, được trả lại vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 19.834.751 đồng (Mười chín triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi lăm đồng) theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số CC/2021/0000278 ngày 17/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lộ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Cam Lộ;
- Chi cục THADS huyện Cam Lộ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quý