TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2025/DS-ST
Ngày: 04-12-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Hương

2. Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Thái, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Lý Tường Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (nay đổi tên thành Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2, tên viết tắt là V1); địa chỉ: G L, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chủ tịch Hội đồng thành viên V1.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị S – Giám đốc V1 - Chi nhánh Q - Phòng G; địa chỉ: C N, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993, bà Đào Thị Kim L, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Ông T và bà L đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1948;

3.2. Ông Huỳnh Quang L1, sinh năm 1978;

3.3. Bà Trịnh Thị S1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị H và ông Huỳnh Quang L1: Bà Trịnh Thị S1, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Bà H và bà S1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/02/2025, các văn bản trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (nay đổi tên thành Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2) trình bày:

Ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh Q - Phòng G (nay đổi tên thành Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 - Chi nhánh Q - Phòng G) để vay số tiền 1.700.000.000đồng; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, đồ trang trí nội thất các loại; thời hạn cho vay là 05 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên đến ngày 13/01/2025; lãi suất cho vay trong hạn là 6%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh Q - Phòng G các tài sản, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 141m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 và bản cam kết ngày 07/9/2023);

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 142m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng thế chấp số K.0063/TC23 ngày 07/9/2023);

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, diện tích 182m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC24 ngày 12/3/2024).

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh Q - Phòng G đã giải ngân cho ông T, bà L nhận đủ số tiền vay là 1.700.000.000đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L chỉ mới trả cho Ngân hàng 27.709.590đồng lãi trong hạn và chưa trả nợ gốc. Tạm tính đến

ngày 04/12/2025, ông T và bà L còn nợ Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 (viết tắt là V1) tổng số tiền gốc và lãi là 1.851.279.453đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.700.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 15.046.576đồng; nợ lãi quá hạn là 136.232.877đồng. Do đó, V1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải thanh toán cho V1 tổng số tiền nợ (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, nợ gốc) nêu trên và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/12/2025 cho đến khi ông T, bà L trả hết nợ cho Vikki B theo lãi suất nợ quá hạn được quy định của V1.

- Trường hợp ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Vikki B được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho V1, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 141m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 và bản cam kết ngày 07/9/2023);

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 142m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng thế chấp số K.0063/TC23 ngày 07/9/2023);

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, diện tích 182m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC24 ngày 12/3/2024).

- Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L cho Vikki B thì ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Vikki B cho đến khi trả hết nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2025 và biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2025, bị đơn ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L trình bày:

Ông, bà L thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh Q - Phòng G để vay số tiền 1.700.000.000đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông, bà nhận đủ số tiền vay 1.700.000.000đồng. Khi vay, ông, bà có thế chấp cho Ngân hàng bất động sản thuộc thửa đất số 157, 158, tờ bản đồ số 8 và bất động sản thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, cùng toạ lạc tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Nay V1 khởi kiện yêu cầu ông, bà trả nợ, trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Vikki B được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8 và thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10 để thu hồi nợ thì ông, bà đồng ý. Đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi mà ông, bà đã thế chấp cho Vikki B

(theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022) là thửa đất mà bà Phạm Thị B1 dự định sẽ để thừa kế lại cho bà Lê Thị H (là cháu gọi bà B1 bằng dì), nhưng lúc chuyển nhượng thửa đất 158 cho ông, bà thì bà B1 đưa nhầm giấy chứng nhận thửa 157, ông, bà không chú ý nên đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 157 cho ông, bà. Đến khi bà B1 chết, bà L đi làm thủ tục để thừa kế thửa đất 157 cho bà H thì mới phát hiện ra sự nhầm lẫn này. Do thực tế bà B1 chuyển nhượng thửa đất 158 cho ông, bà nên lúc này bà H đồng ý làm thủ tục để thừa kế thửa đất 158 cho bà H và bà H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 158 cho ông, bà, sau đó ông, bà đã thế chấp thửa đất số 158 cho Ngân hàng. Ông, bà dự định khi hết thời hạn vay sẽ trả tiền cho Ngân hàng và xoá thế chấp thửa đất 157, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất 157 cho bà H nhưng chưa kịp làm thì bà L bị bắt nên không làm được. Việc nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng thửa đất 157 cho ông, bà là sự thật nhưng ông, bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông, bà yêu cầu Toà án và Ngân hàng xem xét, có hướng xử lý phù hợp để ông, bà được lấy lại thửa đất 157 trả lại cho bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2025 và tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị S1 (bà S1 cũng là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị H và ông Huỳnh Quang L1) trình bày:

Bà không có ý kiến gì về việc vay tiền của vợ chồng ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L. Đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi là thửa đất mà bà Phạm Thị B1 dự định sẽ để thừa kế lại cho mẹ chồng của bà là bà Lê Thị H (là cháu gọi bà B1 bằng dì), nhưng lúc chuyển nhượng thửa đất 158 cho vợ chồng ông T thì bà B1 đưa nhầm giấy chứng nhận thửa 157 cho vợ chồng ông T làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc đó, các bên không chú ý nên đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 157 cho vợ chồng ông T. Đến khi bà B1 chết, bà L và bà H đi làm thủ tục để thừa kế thửa đất 157 cho bà H thì mới phát hiện ra sự nhầm lẫn này. Tuy nhiên, do thực tế bà B1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất 158 cho vợ chồng ông T chứ không phải chuyển nhượng thửa đất 157 nên lúc đó bà H đồng ý làm thủ tục để thừa kế thửa đất 158 cho bà H và bà H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 158 cho vợ chồng ông T. Sau đó, vợ chồng ông T đã thế chấp thửa đất số 158 cho Ngân hàng. Giữa bà H và vợ chồng ông T thống nhất khi hết thời hạn vay thì vợ chồng ông T sẽ trả tiền cho Ngân hàng và xoá thế chấp thửa đất 157, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất 157 cho bà H nhưng chưa kịp làm thì bà L bị bắt nên không làm được. Việc nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng thửa đất 157 cho vợ chồng ông T là sự thật nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hiện nay bà, bà Lê Thị H và chồng của bà là ông Huỳnh Quang L1 đang quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) vì căn nhà này đang là nơi thờ cúng bà B1 và ông, bà của bà B1. Về giấy tờ pháp lý thì hiện nay 157 nêu trên và tài sản gắn liền với đất đang đứng tên vợ chồng ông T và vợ chồng ông T đã thế chấp cho V1. Tuy bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà B1 chuyển nhượng thửa đất 157 nêu trên cho vợ chồng ông T là nhầm

lẫn nhưng đó là sự thật. Vì vậy, bà yêu cầu Toà án và Ngân hàng xem xét, có hướng xử lý phù hợp để vợ chồng bà được nhận lại thửa đất 157 nêu trên và làm nơi thờ cúng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi tại phiên toà:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo quy định tại các điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ 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 V1.

Buộc ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả cho V1 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/12/2025) là 1.851.279.453đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.700.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 15.046.576đồng; nợ lãi quá hạn là 136.232.877đồng và phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh cho đến khi trả xong các khoản nợ cho V1.

Trường hợp ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Vikki B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 141m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 và bản cam kết ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 142m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0063/TC23 ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, diện tích 180,3m^2 (diện tích đất theo đo đạc thực tế), tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC24 ngày 12/3/2024.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (nay đổi tên thành Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2, sau đây viết tắt là V1) khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Khi xác lập hợp đồng tín dụng với V1 - Chi nhánh Q - Phòng giao dịch Đ thì ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L có nơi cư trú tại tổ dân phố B, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Tuy nhiên, tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện thì ông T và bà L không có mặt tại địa phương. Việc ông T và bà L thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho bên có quyền biết là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[1.3] Ngày 01/7/2025 Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi được thành lập. Căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân thì Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi kế thừa quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi và Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi. Phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi đối với 13 đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Quảng Ngãi, trong đó có phường Đ (được nhập từ các phường N, P, Phổ M, Phổ V và Phổ H1 cũ). Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi tiếp tục giải quyết vụ án nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[1.4] Bị đơn ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L vắng mặt tại phiên toà, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quang L1 vắng mặt tại phiên toà nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là bà Trịnh Thị S1 tham gia phiên toà. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và ý kiến trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có căn cứ xác định: Ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024 với V1 - Chi nhánh Q - Phòng G để vay số tiền 1.700.000.000đồng. Các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung của các hợp đồng tín dụng nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng nêu trên là hợp pháp.

[2.2] Ngày 13/8/2024 V1 - Chi nhánh Q - Phòng G đã giải ngân cho ông T và bà L nhận đủ số tiền vay 1.700.000.000đồng (thể hiện tại Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L chỉ mới trả cho V1 27.709.590đồng lãi trong hạn và chưa trả nợ gốc. Kể từ ngày 27/12/2024 ông T và bà L không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Vikki B và bỏ đi khỏi địa phương mà không thông báo cho V1 biết. Việc ông T, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1 là vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của V1.

[2.3] Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/12/2025), ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L còn nợ V1 tổng số tiền là 1.851.279.453đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.700.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 15.046.576đồng; nợ lãi quá hạn là 136.232.877đồng. Do đó, V1 khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả cho Vikki B số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với những nội dung các bên đã thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp và phù hợp với quy định tại các điều 100 và 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của V1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L đã thế chấp cho Vikki B các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 141m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 và bản cam kết ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 142m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0063/TC23 ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, diện tích 182m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC24 ngày 12/3/2024.

[2.5] Tại thời điểm thế chấp, các tài sản thế chấp nêu trên đang thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị S1 cho rằng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) mà vợ chồng ông T, bà L đã thế chấp cho V1 theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 là thửa đất mà bà Phạm Thị B1 dự định sẽ để thừa kế lại cho bà Lê Thị H (là cháu gọi bà B1 bằng dì), nhưng lúc chuyển nhượng thửa đất 158 cho vợ chồng ông T, bà L thì bà B1 đưa nhầm giấy chứng nhận thửa 157, vợ chồng ông T, bà L không chú ý nên đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 157 cho vợ chồng ông T, bà L, sau đó đem thế chấp cho V1. Những lời khai nêu trên không được V1 thừa nhận, ông T, bà L và bà S1 cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà B1 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 157 nêu trên cho ông T, bà L. Do đó, lời khai nêu trên của ông T, bà L và bà S1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Các hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên tự nguyện ký kết; nội dung thoả thuận của các bên phù hợp với quy định của pháp luật; các hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng hợp pháp và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực tại thời điểm đăng ký. Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 157 chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, tại bản cam kết ngày 07/9/2023, ông T và bà L cam kết toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 bao gồm nhà ở và công trình xây dựng khác và toàn bộ số tiền để xây dựng tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 thuộc sở hữu hợp pháp của ông T, bà L. Do đó, tài sản gắn liền với thửa đất số 157 cũng thuộc tài sản thế chấp cho V1.

[2.7] Tại các hợp đồng thế chấp nêu trên, ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của các khoản cấp tín dụng mà Ngân hàng cấp cho bên được cấp tín dụng, các thoả thuận cấp tín dụng giữa Ngân hàng và bên được cấp tín dụng và toàn bộ số tiền lãi, phí, … mà Ngân hàng cấp cho bên được cấp tín dụng.

[2.8] Tại Điều 8 các hợp đồng thế chấp nêu trên, các bên thỏa thuận Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp khi xảy ra một trong các sự kiện sau:

"a) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các văn bản thoả thuận cấp tín dụng mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ;

…"

[2.9] Căn cứ theo kết quả đo đạc thực tế ngày 25/3/2025 thể hiện: Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8 có diện tích thực tế là 165,1m^2 (tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 24,1m^2); thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8 có diện tích thực tế là 146,3m^2 (tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4,3m^2) và thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10 có diện tích thực tế là 180,3m^2 (giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1,7m^2). Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của Vikki B đồng ý nếu diện tích đất thực tế tăng so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì V1 chỉ yêu cầu xử lý theo diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nếu diện tích đất thực tế giảm so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì V1 chỉ yêu cầu xử lý theo diện tích đất thực tế hiện nay. Do đó, trường hợp ông Trần Minh T, bà Đào Thị Kim L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Vikki B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 141m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 và bản cam kết ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 142m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0063/TC23 ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, diện tích 180,3m^2 (diện tích đất theo đo đạc thực tế), tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC24 ngày 12/3/2024.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải chịu 10.000.000đồng chi phí tố tụng (gồm: 2.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 8.000.000đồng chi phí đo đạc). V1 đã nộp 10.000.000đồng tạm ứng chi phí tố tụng và đã chi xong nên ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả lại cho V1 số tiền 10.000.000đồng.

[4] Về án phí:

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn V1 được Tòa án chấp nhận với số tiền là 1.851.279.453đồng nên bị đơn ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000đồng + (3% x 1.051.279.453đồng) = 67.538.383đồng.

V1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho V1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 31.595.000đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, các điều 144, 147, 157, 158, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 299 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2).

2. Buộc ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/12/2025) là 1.851.279.453đồng, trong đó:

- Nợ gốc là 1.700.000.000đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng);

- Nợ lãi trong hạn là 15.046.576đồng (mười lăm triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi sáu đồng);

- Nợ lãi quá hạn là 136.232.877đồng (một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng);

3. Kể từ ngày 05/12/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: K.0005/HM24 ngày 12/3/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể kiêm giấy nhận nợ số: 002K.0005/HM24 ngày 13/8/2024.

4. Trường hợp ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 141m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0083/TC22 ngày 29/12/2022 và bản cam kết ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 8, diện tích 142m^2, tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0063/TC23 ngày 07/9/2023;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10, diện tích 180,3m^2 (diện tích đất theo đo đạc thực tế), tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC24 ngày 12/3/2024 (có sơ đồ địa chính thửa đất số 1430, tờ bản đồ số 10 kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời bản án này).

5. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải chịu 10.000.000đồng (mười triệu đồng) chi phí tố tụng. Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 đã nộp 10.000.000đồng (mười triệu đồng) tạm ứng chi phí tố tụng và đã chi xong nên ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 10.000.000đồng (mười triệu đồng).

7. Về án phí: Ông Trần Minh T và bà Đào Thị Kim L phải chịu 67.538.383đồng (sáu mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn ba trăm tám mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 31.595.000đồng (ba mươi mốt triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004730 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Quảng Ngãi).

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

9. 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND KV6 – Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;

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

(đã ký)

- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Lê Phong