TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG PHÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày 18-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trà Minh Châu

Ông Thạch Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Long Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2024/TLST - DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2025/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 3 năm 2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D2; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Ông Võ Long P – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H; Địa chỉ: Lầu E, Số F đường P, Phường F, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 82/2024/UQ-HDB ngày 19/7/2024) (Có mặt)

Ông Nguyễn Tấn D - Trưởng bộ phận QHKHCN; Địa chỉ: Số A đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền số 82/2024/UQ-HDB ngày 19/7/2024) (Có mặt).

Bị đơn:

Ông Võ Thuận T; sinh năm: 1996; Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Bà Lâm Thị Bích T1; sinh năm: 1996; Địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Liêu Đ, sinh năm 1987; địa chỉ: 9 C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Ông Nguyễn Hoàng L; địa chỉ: A B, Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Ông Quách Thanh T2; địa chỉ: A C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Ông Thạch Thanh D1; địa chỉ: F T, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/7/2024 cũng như tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H), sau đây gọi tắt là Ngân hàng, có cho ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 23247/21MN/HĐTD ngày 01/6/2021; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 23247/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/6/2021:

+ Số tiền vay: 450.000.000 đồng;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Đầu tư trang trại, san lấp mặt bằng đầu tư trang trại chăn nuôi và/ hoặc được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ.

+ Thời hạn vay: 120 tháng.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: 06 tháng đầu tiên 7%/năm; 06 tháng tiếp theo 9%/năm).

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17919/21MN/HĐBĐ ngày 01/6/2021: Thửa đất số 991, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khóm E, phường D, thành phố S. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 21/5/2021 cho ông Võ Thuận T. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

2/ Hợp đồng tín dụng số 34970/22MN/HĐTD ngày 05/9/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34970/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 13/9/2022;

+ Số tiền vay: 2.550.000.000 đồng;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp vốn nuôi tôm.

+ Thời hạn vay: 12 tháng.

+ Lãi suất cho vay trong hạn 10,70%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 30454/22MN/HĐBĐ ngày 05/9/2022: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại khóm A, phường E thành phố S. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 794991 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/9/2020. Cập nhật thay đổi ngày 02/10/2020 – chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 30455/22MN/HĐBĐ ngày 05/9/2022: Thửa đất số 222, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 017940 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/7/2020. Cập nhật thay đổi ngày 29/7/2022 – chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

3/ Hợp đồng tín dụng số 36569/22MN/HĐTD ngày 20/9/2022; Giấy đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số 36569/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 23/9/2022:

+ Số tiền vay: 300.000.000 đồng;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp vốn nuôi tôm.

+ Thời hạn vay: 12 tháng.

+ Lãi suất cho vay trong hạn 10,70%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 30454/22MN/HĐBĐ ngày 05/9/2022: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại khóm A, phường E thành phố S. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 794991 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/9/2020. Cập nhật

thay đổi ngày 02/10/2020 – chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 30455/22MN/HĐBĐ ngày 05/9/2022: Thửa đất số 222, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 017940 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/7/2020. Cập nhật thay đổi ngày 29/7/2022 – chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm**.**

4/ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 36569/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 15/3/2023; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 36569/22MN/HĐTD/PL01 ngày 14/3/2023:

+ Số tiền vay: 850.000.000 đồng;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp vốn nuôi heo

+ Thời hạn vay: 12 tháng.

+ Lãi suất cho vay trong hạn 13,5%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4228/23MN/HĐBĐ ngày 06/3/2023: Thửa đất số 1836, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 06520 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2020. Cập nhật thay đổi ngày 24/02/2023 – chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trinh thực hiện hợp đồng, ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, mặc dù phía Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà T1 thanh toán. Ngày 29/3/2024 Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H) và Công ty cổ phần D2 có ký Hợp đồng mua bán nợ với nội dung số nợ trên của ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 được chuyển giao toàn bộ cho phía Công ty cổ phần D2 xử lý.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vốn lãi tính đến ngày 18/4/2025 là 5.672.993.866 (Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó vốn gốc là 4.149.999.068 đồng, nợ lãi trong hạn 403.461.789 đồng, nợ lãi quá hạn 1.119.533.009 đồng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/4/2025 cho đến khi ông T và bà T1 trả dứt nợ. Trường hợp, ông T và bà T1 không thanh toán, hoặc thanh toán không đầy đủ, thì yêu cầu Tòa án phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên theo các hợp đồng thế chấp đã được ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Thuận T trình bày: Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông thừa nhận có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H) theo các hợp đồng tín dụng như đơn khởi kiện của nguyên đơn. Việc vay tiền có thế chấp tài sản bảo đảm, cụ thể:

+ Thửa đất số 1836 tờ bản đồ số 7 toạ lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX823819, số vào sổ cấp GCN: CS06520 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2020 cho ông Mai Xuân T3, đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T ngày 24/02/2023.

+ Thửa đất số 222 tờ bản đồ số 33 toạ lạc tại khóm C phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017940 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 17/07/2020 cho bà Thái Thị N, ngày 29/7/2022 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T.

+ Thửa đất số 991 tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại khóm E phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX628982, số vào sổ cấp GCN: CS03268 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 21/05/2021 cho ông Võ Thuận T.

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khóm A, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 794991, số vào sổ cấp GCN: CS07132 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 17/09/2020 cho bà Kim Thị T4 và ông Thạch Thanh T5, ngày 02/10/2020 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T.

Hiện các thửa đất này ông không quản lý, sử dụng và không rõ người đang canh tác, quản lý, sử dụng. Ông không biết hiện trạng các thửa đất trên, do chỉ mua bán bất động sản trên giấy.

Ông thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền vốn lãi tạm tính đến ngày 11/3/2025 với số tiền 5.588.932.123 đồng (Năm tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, chín trăm ba mươi hai ngàn, một trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: Gốc: 4.149.999.068 đồng; Lãi trong hạn: 398.501.615 đồng; Lãi quá hạn: 1.040.431.440 đồng và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết từ ngày 12/3/2025.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn lãi tạm tính đến ngày 11/3/2025 với số tiền 5.588.932.123 đồng (Năm tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, chín trăm ba mươi hai ngàn, một trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: Gốc: 4.149.999.068 đồng; Lãi trong hạn: 398.501.615 đồng; Lãi quá hạn: 1.040.431.440 đồng và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết từ ngày 12/3/2025. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn, xin được trả dần mỗi tháng cho đến khi dứt nợ. Trong trường hợp không trả

được nợ, hoặc trả không đầy đủ, thì ông đồng ý giao toàn bộ tài sản là các thửa đất nêu trên, để Ngân hàng phát mãi theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Bị đơn bà Lâm Thị Bích T1: Kể từ khi thụ lý đến nay, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T1, nhưng bà không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 13/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L trình bày: Ông là người đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 991, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khóm E, phường D, thành phố S. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập và không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý giao trả lại phần đất này cho nguyên đơn phát mãi khi có yêu cầu.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 13/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Thanh T2, ông Liêu Đ trình bày: Phần đất thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại khóm A, phường E, thành phố S hiện ông Liêu Đ đang quản lý, sử dụng là do ông T2 cho ông Đ thuê theo vụ. Nay ông T2 và ông Đ được biết phần đất này là của ông Võ Thuận T và ông T đã đem phần tài sản này thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Trong vụ án này ông Đ và ông T2 không có yêu cầu độc lập và không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ và ông T2 đồng ý giao trả lại phần đất này cho nguyên đơn phát mãi khi có yêu cầu.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 19/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Thanh D1 trình bày: Phần đất thuộc thửa 222, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S hiện ông Thạch Thanh D1 đang quản lý, sử dụng là do ông Quách Thanh T2 cho ông D1 thuê theo vụ. Nay ông D1 được biết phần đất này là của ông Võ Thuận T và ông T đã đem phần tài sản này thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Trong vụ án này ông D1 không có yêu cầu độc lập và không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D1 đồng ý giao trả lại phần đất này cho nguyên đơn phát mãi khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vốn lãi tính đến ngày 18/4/2025 là 5.672.993.866 (Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm chín mươi ba

ngàn, tám trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó vốn gốc là 4.149.999.068 đồng, nợ lãi trong hạn 403.461.789 đồng, nợ lãi quá hạn 1.119.533.009 đồng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/4/2025 cho đến khi ông T và bà T1 trả dứt nợ. Trường hợp, ông T và bà T1 không thanh toán, hoặc thanh toán không đầy đủ, thì yêu cầu Tòa án phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã được ký kết. Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định và án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó HĐXX căn cứ vào khoản 2, Điều 227, Điều 228 và khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Theo Hợp đồng mua bán nợ được xác lập vào ngày 29/3/2024 giữa bên bán nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H) và bên mua nợ là Công ty cổ phần D2. Về hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật tại các Điều 365, Điều 368 Bộ luật dân sự . Do đó Công ty cổ phần D2 có quyền yêu cầu ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 hoàn trả các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng và quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm được ký kết giữa ông Võ Thuận T, bà Lâm Thị Bích T1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H).

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 18/4/2025 là 5.672.993.866 (Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó vốn gốc là 4.149.999.068 đồng, nợ lãi trong hạn 403.461.789 đồng, nợ lãi quá hạn 1.119.533.009 đồng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/4/2025 cho đến khi ông T và bà T1 trả dứt nợ.

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn có cung cấp Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ, phía dưới mục " *Bên được cấp tín dụng*" " *Bên nhận nợ*" có chữ ký và chữ viết của ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1.

[2.2] Xét thấy: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bà T1 biết, nhưng bà không có ý kiến phản đối gì. Trong quá trình giải

quyết vụ án, ông T cũng thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án, nên Hội đồng xét xử khẳng định ông T và bà T1 đã vay và nhận đủ của Ngân hàng số tiền gốc 4.150.000.000 (Bốn tỷ, một trăm năm mươi triệu) đồng. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì ông T và bà T1 không thanh toán đúng hạn tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc ông T và bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, ông T và bà T1 là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết. Vì vậy, việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc còn lại 4.149.999.068 đồng và lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu tính lãi thì tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mức lãi suất phù hợp quy định của pháp luật, nên ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, ông T và bà T1 phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm 18/4/2025 với số lãi trong hạn 403.461.789 đồng, nợ lãi quá hạn 1.119.533.009 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả xong nợ gốc.

Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng dư nợ tính đến ngày xét xử 18/4/2025 với số tiền 5.672.993.866 (Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó: Nợ gốc là 4.149.999.068 đồng, lãi trong hạn: 403.461.789 đồng, nợ lãi quá hạn 1.119.533.009 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 19/4/2025 cho đến khi hoàn trả xong nợ gốc.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Thửa đất số 1836, tờ bản đồ số 7 toạ lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX823819, số vào sổ cấp GCN: CS06520 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2020 cho ông Mai Xuân T3, đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T ngày 24/02/2023. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp là đất trồng lúa, không có công trình hay vật kiến trúc gì khác. Hiện bỏ trống, không ai quản lý, sử dụng.

[4.2] Thửa đất số 222, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại khóm C phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017940 do sở Tài Nguyên và

Môi Trường tỉnh S cấp ngày 17/07/2020 cho bà Thái Thị N, ngày 29/7/2022 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp là đất trồng lúa, không có công trình hay vật kiến trúc gì khác. Hiện đang do ông Liêu Đ quản lý, sử dụng.

[4.3] Thửa đất số 991, tờ bản đồ số 33 toạ lạc tại khóm E phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX628982, số vào sổ cấp GCN: CS03268 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 21/05/2021 cho ông Võ Thuận T. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp là đất trồng lúa, không có công trình hay vật kiến trúc gì khác. Hiện đang do ông Nguyễn Hoàng L canh tác ai quản lý, sử dụng.

[4.4] Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khóm A (nay là khóm E), phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 794991, số vào sổ cấp GCN: CS07132 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 17/09/2020 cho bà Kim Thị T4 và ông Thạch Thanh T5, ngày 02/10/2020 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp là đất trồng lúa, không có công trình hay vật kiến trúc gì khác. Hiện do ông Thạch Thanh D1 quản lý, sử dụng.

[4.5] Đồng thời, tại biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Hoàng L, ông Liêu Đ1, ông Thạch Thanh D1, ông Quách Thanh T2 thừa nhận không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và cũng không có tranh chấp. Ông L, ông Đ, ông D1, ông T2 đồng ý giao đất cho Ngân hàng phát mãi trong trường hợp bà Lâm Thị Bích T1 và ông Võ Thuận T không trả được nợ cho Ngân hàng.

[4.6] Đối với hợp đồng thế chấp này, ông T và bà T1 đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất, thuộc sở hữu của ông T và bà T1 để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông T và bà T1. Mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng:

Số tiền: 2.730.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu. Số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng trước, nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền: 2.730.000 đồng đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí tố tụng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 18, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280; Điều 299; Điều 365; Điều 368; Điều 463; khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D2. Buộc bị đơn ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần D2 dư nợ tính đến ngày ngày 18/4/2025 là 5.672.993.866 (Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 4.149.999.068 đồng; nợ lãi trong hạn 403.461.789 (Bốn trăm lẻ ba triệu, bốn trăm sáu mươi mốt ngàn, bảy trăm tám mươi chín) đồng; nợ lãi quá hạn 1.119.533.009 (một tỷ, một trăm mười chín triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn, không trăm lẻ chín) đồng và bà T1, ông T còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất trong hợp đồng kể từ ngày 19/4/2025 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

[2] Trường hợp bị đơn ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Công ty Cổ phần D2, thì nguyên đơn Công ty Cổ phần D2 có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17919/21MN/HĐBĐ ngày 01/6/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 30454/22MN/HĐBĐ ngày 05/9/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 30455/22MN/HĐBĐ ngày 05/9/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4228/23MN/HĐBĐ ngày 06/3/2023; đối với các thửa đất:

+ Thửa đất số 1836, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX823819, số vào sổ cấp GCN: CS06520 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2020 cho ông Mai Xuân T3, đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T ngày 24/02/2023.

+ Thửa đất số 222, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại khóm C phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017940 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 17/07/2020 cho bà Thái Thị N, ngày 29/7/2022 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T.

+ Thửa đất số 991, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại khóm E phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX628982, số vào sổ cấp GCN: CS03268 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 21/05/2021 cho ông Võ Thuận T.

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khóm A (nay là khóm E), phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 794991, số vào sổ cấp GCN: CS07132 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 17/09/2020 cho bà Kim Thị T4 và ông Thạch Thanh T5, ngày 02/10/2020 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thuận T.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn ông Võ Thuận T và bà Lâm Thị Bích T1 phải chịu 2.730.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Công ty Cổ phần D2 đã nộp xong nên bà Lâm Thị Bích T1 và ông Võ Thuận T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.730.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lâm Thị Bích T1, ông Võ Thuận T phải chịu 113.069.067 (Một trăm mười ba triệu, không trăm sáu mươi chín ngàn, không trăm sáu mươi bảy) đồng.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần D2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.535.000 (Năm mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006802 ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L, ông Liêu Đ1, ông Quách Thanh T2, ông Thạch Thanh D1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tống đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

[6] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9

của 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà