

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC TRỌNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2023/DS-ST

Ngày: 15/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chu Văn Chí

2. Bà Đặng Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Trần Bảo Phương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 324/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần S.**

Trụ sở: Số X, đường Đ, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tôn Thất H1. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S– Chi nhánh Lâm Đồng (*Theo văn bản ủy quyền số 07/2022/VBUQ-SHB ngày 10/01/2022*).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Đình L, sinh năm: 1977. Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ và ông Nguyễn Mậu Đ, sinh năm: 1982. Chức vụ: Chuyên viên khách hàng cá nhân (*Theo giấy ủy quyền lại ngày 01/12/2022*). Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông **Võ Văn T**, sinh năm: 1979 và bà **Trần Thị Phương T1**, sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ: Số Y, đường C, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Thu T2**.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thôn S, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 9 năm 2022 của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S và tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông Ngô Đình L và ông Nguyễn Mậu Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là Ngân hàng S) và ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 ký kết Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400. Theo nội dung hợp đồng thì Ngân hàng S đồng ý cho ông T, bà T1 vay vốn theo hạn mức vay vốn là 3.800.000.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*), mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản (cà phê), thời hạn duy trì hạn mức vay vốn là 12 tháng (kể từ ngày 19/01/2021 đến ngày 19/01/2022).

Ngày 05/02/2021 hai bên ký kết phụ lục Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số PL 01 – 15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400, sửa đổi/bổ sung nội dung khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400, ngày 19/01/2022, nâng giá trị hạn mức vay vốn từ 3.800.000.000 đồng (*ba tỷ tám trăm triệu đồng*) thành 7.000.000.000 đồng (*Bảy tỷ đồng chẵn*). Lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ.

Ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 05-15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 14/10/2021, số tiền nhận nợ là 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*), mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản (cà phê), thời hạn vay: 06 tháng, ngày giải ngân: 14/10/2021, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 14/4/2022, lãi suất cho vay trong hạn kỳ đầu tiên: 9,1%/năm. Tại khế ước nhận nợ số 06-15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 28/12/2021, số tiền nhận nợ là 2.580.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng*), mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản (cà phê), thời hạn vay: 06 tháng, ngày giải ngân: 28/12/2021, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 28/6/2022, lãi suất cho vay trong hạn kỳ đầu tiên: 8,5%/năm, lãi suất cho vay được cố định trong suốt thời gian vay. Tổng số tiền hai lần nhận nợ là 4.380.000.000 đồng (*Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng*).

Khoản vay trên được đảm bảo bằng các tài sản của ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 là:

1. Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 27 (2013), diện tích 2.023m² (400m² ONT;

1.623m² HNK), địa chỉ: xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở diện tích xây dựng 200m², diện tích sàn 200m², kết cấu: tường xây, nền gạch bông, mái tôn, cấp 4, hạng C, số tầng: 01, năm hoàn thành xây dựng: năm 2000, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 335736 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/01/2011 mang tên Trần Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thu T2 (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 19/8/2016*). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021 đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T công chứng ngày 19/01/2021 (số công chứng 517, quyển 52 TP/CC-SCC/HĐGD), việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 19/01/2021.

2. Thửa đất số 712, tờ bản đồ 28, diện tích 1.898m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 497892 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/5/2008 mang tên ông Hoàng Mạnh D (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 02/10/2020*).

3. Thửa đất số 349, tờ bản đồ số 28 diện tích 392m², địa chỉ thửa đất tại xóm VII, thôn L, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 011112 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/12/1997 mang tên bà Giao Thị C (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 03/02/2021*).

4. Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 25, diện tích 640m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 849937 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/10/2020 mang tên ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021 được công chứng ngày 05/02/2021 tại VPCC P (*số công chứng 1175, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD*) và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08/02/2021.

Ngoài ra, Ngân hàng S cấp tín dụng cho ông T, bà T1 theo đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế (thẻ cá nhân) ngày 05/4/2021. Chi tiết như sau: Loại thẻ: Master Card. Hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng. Dư nợ cuối kỳ là 100.000.000 đồng tiền gốc và nợ lãi phát sinh.

Đến hạn thanh toán khoản vay trên, mặc dù Ngân hàng S đã hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để ông T, bà T1 thu xếp tài chính trả nợ cho Ngân hàng SHB, tuy

nhiên đến nay ông T, bà T1 vẫn không thực hiện đúng cam kết trả nợ cho Ngân hàng S. Do ông T và bà T1 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S số tiền 4.629.328.475đ, trong đó bao gồm: Nợ gốc: 4.372.385.693đ, nợ lãi: 123.617.251đ, nợ lãi quá hạn: 33.325.531đ, nợ thế tín dụng: 100.000.000đ.

Trường hợp ông T, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021 đã được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 19/01/2021 (số công chứng 517, quyển 52 TP/CC-SCC/HĐGD) và các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021 được công chứng ngày 05/02/2021 tại VPCC P (số công chứng 1175, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD). Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà ông T, bà T1 vẫn chưa trả hết nợ thì ông T, bà T1 phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng S. Ngoài ra, Ngân hàng S không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 20/02/2023 ông Võ Văn T trình bày:

Ông có vay tại Ngân hàng TMCP S số tiền 4,5 tỷ đồng, đã thế chấp các sổ đất gồm thửa 675, tờ bản đồ 280D, diện tích 2.265m², thửa đất số 712, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.898m², thửa 349, tờ bản đồ số 28, diện tích 392m² và thửa 52, tờ bản đồ 25, diện tích 640m² tại địa chỉ xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do tình hình dịch bệnh và kinh tế khó khăn cộng với tình hình bất động sản đang đứng nên gia đình tôi chưa giải quyết được các khoản nợ vay với Ngân hàng S. Mong Ngân hàng S tạo điều kiện cho gia đình đến tháng 6/2023 ông sẽ trả hết các khoản vay tại Ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 11/5/2023 bà Trần Thị Phương T1 trình bày:

Vợ chồng bà có vay Ngân hàng S số tiền là 4.380.000.000 đồng theo Hợp đồng vay vốn số 15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021, khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp 4 quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất số BD 335736 cấp ngày 19/01/2011.

Quyền sử dụng đất số AM 497892 cấp ngày 30/5/2008.

Quyền sử dụng đất số L 011112 cấp ngày 15/12/1997.

Quyền sử dụng đất số CY 849937 cấp ngày 19/10/2020.

Hiện nay 1 trong 4 quyền sử dụng đất trên đã được mang ra bán đấu giá để thanh lý hoàn trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng S. Theo thẩm định giá thì Quyền sử dụng đất số BD 335736 cấp ngày 19/01/2011 đang được bán đấu giá tại Trung

tâm dịch vụ đầu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với giá khởi điểm là 10.488.589.840 đồng. Với số tiền trên thì dư để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng S. Do đó, theo bà thì Ngân hàng S không cần phải khởi kiện ra Tòa án để đỡ tốn chi phí cho hai bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T2 dù được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa làm việc, không có ý kiến trình bày.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông Ngô Đình Lập và ông Nguyễn Mậu Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/9/2023) là: 5.406.037.831 đồng, trong đó nợ gốc là: 4.472.385.693 đồng, nợ lãi là 643.333.249 đồng, nợ lãi quá hạn là 290.318.889 đồng. Trường hợp ông T, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà ông T, bà T1 vẫn chưa trả hết nợ thì ông T, bà T1 phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng S.

Bị đơn ông T, bà T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đối với bị đơn vợ chồng ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1.

Buộc ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 15/9/2023 là 5.406.037.831 đồng, trong đó nợ gốc là: 4.472.385.693 đồng, nợ lãi là 643.333.249 đồng, nợ lãi quá hạn là 290.318.889 đồng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021 và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021 để thu hồi nợ.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Xuất phát từ việc giữa Ngân hàng TMCP S và ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 ký kết Hợp đồng tín dụng và Ngân hàng TMCP S phát hành thẻ tín dụng cho ông T, bà T1, hạn mức thẻ là 100.000.000đ theo đơn đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế (thẻ cá nhân) ngày 05/4/2021 của ông T, bà T1. Do ông T, bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn. Vì vậy, Tòa án xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S và bị đơn là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông T, bà T1, bà T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà T1, bà T2.

[3] Về yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng TMCP S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021, phụ lục Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số PL 01 – 15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021, khế ước nhận nợ số 05-15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 14/10/2021, khế ước nhận nợ số 06-15/2021/HĐHM-CN/SHB.120400 ngày 28/12/2021 và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế (thẻ cá nhân) ngày 05/4/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S với ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện hợp đồng vay vốn và các khế ước nhận nợ này, Ngân hàng TMCP S đã giải ngân cho ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1

tổng số tiền 4.380.000.000 đồng. Theo đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế thì ông T, bà T1 được cấp thẻ tín dụng với hạn mức 100.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 chỉ trả được nợ gốc là 7.614.307 đồng, số tiền gốc, lãi còn lại chưa trả. Thời điểm ông T, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Khế ước nhận nợ ngày 14/10/2021 là ngày 14/4/2022, tại Khế ước nhận nợ ngày 28/12/2021 là ngày 28/6/2022. Cho đến nay ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 cũng chưa thanh toán cho Ngân hàng tiền nợ gốc và nợ lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Tại bản tự khai bị đơn ông T, bà T1 cũng thừa nhận có nợ Ngân hàng TMCP S theo hợp đồng vay vốn đã ký kết. Do vậy cần căn cứ vào các Điều 463, Điều 465, Điều 466 của Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 15/9/2023 là 5.406.037.831 đồng, trong đó nợ gốc là: 4.472.385.693 đồng, nợ lãi là 643.333.249 đồng, nợ lãi quá hạn là 290.318.889 đồng.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 phải chịu lãi suất đối với số nợ gốc theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc là phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 trong trường hợp ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 không trả được nợ cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 công chứng ngày 19/01/2021 (số công chứng 517, quyển 52 TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng công chứng T và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 19/01/2021, ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 27 (2013), diện tích 2.023m² (400m² ONT; 1.623m² HNK), địa chỉ: xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 335736 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/01/2011 mang tên Trần Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thu T2 (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 19/8/2016*).

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021 được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08/02/2021. Ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho các khoản vay trên là

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ 28, diện tích 1.898m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 497892 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/5/2008 mang tên ông Hoàng Mạnh D (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 02/10/2020*). Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 349, tờ bản đồ số 28 diện tích 392m², địa chỉ thửa đất tại xóm VII, thôn L, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 011112 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/12/1997 mang tên bà Giao Thị C (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 03/02/2021*). Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 25, diện tích 640m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 849937 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/10/2020 mang tên ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1.

Các hợp đồng thế chấp trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, về trình tự thủ tục nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, trong trường hợp ông T, bà T1 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 24/02/2023, xác định được trên tài sản thế chấp thửa đất số 581, tờ bản đồ số 27 (2013), địa chỉ: xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có bà Trần Thị Thu T2 đang sinh sống, nên Tòa án đã đưa bà T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo quyền và nghĩa vụ cũng như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T2 nhưng bà T2 không có ý kiến gì về nội dung vụ án trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng án phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã tạm nộp nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 463, Điều 465, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đối với bị đơn ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1.

Buộc ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 15/9/2023 là 5.406.037.831 đồng (*Năm tỷ bốn trăm lẻ sáu triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi một đồng*), trong đó nợ gốc là: 4.472.385.693 đồng (*Bốn tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng*), nợ lãi là 643.333.249 đồng (*Sáu trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng*), nợ lãi quá hạn là 290.318.889 đồng (*Hai trăm chín mươi triệu ba trăm mười tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng*).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/9/2023), ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 27 (2013), diện tích 2.023m² (400m² ONT; 1.623m² HNK), địa chỉ: xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở diện tích xây dựng 200m², diện tích sàn 200m², kết cấu: tường xây, nền gạch bông, mái tôn, cấp 4, hạng C, số tầng: 01, năm hoàn thành xây dựng: năm 2000, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 335736 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/01/2011 mang tên ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thu T2 (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 19/8/2016*), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 19/01/2021, đã được

Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn công chứng ngày 19/01/2021 (số công chứng 517, quyển 52 TP/CC-SCC/HĐGD), được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 19/01/2021. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 712, tờ bản đồ 28, diện tích 1.898m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 497892 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/5/2008 mang tên ông Hoàng Mạnh D (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 02/10/2020*). Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 349, tờ bản đồ số 28 diện tích 392m², địa chỉ thửa đất tại xóm VII, thôn L, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 011112 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/12/1997 mang tên bà Giao Thị C (*cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu là ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 03/02/2021*). Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 25, diện tích 640m², địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 849937 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/10/2020 mang tên ông Võ Văn T, bà Trần Thị Phương T1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐTC-CN/SHB.120400 ngày 05/02/2021 được công chứng ngày 05/02/2021 tại VPCC P (*số công chứng 1175, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD*), được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08/02/2021.

Khi xử lý tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp buộc những người hiện đang sinh sống trên diện tích đất thế chấp phải di dời khỏi tài sản thế chấp để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 đối với Ngân hàng TMCP S. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S.

3. Về án phí:

Buộc ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 phải chịu 113.406.037 đồng (*Một trăm mười ba triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn không trăm ba mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 56.814.700 đồng (*Năm mươi sáu triệu tám trăm mười bốn nghìn bảy trăm đồng*) tạm ứng án phí Ngân hàng TMCP

S đã nộp theo biên lai thu số 0008357 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (do ông Nguyễn Mậu Đ nộp thay).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn T và bà Trần Thị Phương T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Đã ký

Trần Thị Hằng