

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH MINH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST

Ngày: 28/5/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Thúy Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Sơn Mút

Ông Lương Phi Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Hoài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22, 23, 24 và ngày 27, 28 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần H** (gọi tắt là MSB); Trụ sở: 54A, đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm 1977 – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP H;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng L có: Ông **Bùi Đức Q**, sinh năm 1974 – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Quản lý Tín dụng Ngân hàng TMCP H; (Theo Giấy ủy quyền số 3897/2020/UQ-TGD12 ngày 20/7/2020).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức Q có:

- Ông **Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1991 - Chức vụ: Giám đốc tổ tụng, vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn Phê E**, sinh năm 1985 - Chức vụ: Chuyên viên chính tổ tụng, vắng mặt.

- Ông **Huỳnh Công C**, sinh năm 1986 - Chức vụ: Giám đốc tổ tụng, có mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 42-44-46 N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy ủy quyền số 1630/2024/UQ-TGD12 ngày 05/3/2024).

2. Bị đơn: Ông **Võ Văn R**, sinh năm 1990; Nơi cư trú: F2/10, ấp Mi, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. **Phạm T1**, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T1 có: Ông **Huỳnh Thanh X**, sinh năm 1972; Nơi thường trú: Khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên lạc: Số 35/22, đường P, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 04/8/2022), vắng mặt.

3.3. **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1935; Nơi cư trú: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T1, bà T2 có ông: **Huỳnh Thanh P**, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2023).

4. **Nguyễn Kim N**, sinh năm 2003; Nơi cư trú: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

5. **Nguyễn Tiến T4**, sinh năm 2005; Nơi cư trú: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2021 và có lời khai bổ sung quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H (sau đây gọi tắt là MSB) trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần H và ông Võ Văn R đã ký các Hợp đồng vay, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ký ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020:

- Số tiền vay: 720.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng*);
Đã giải ngân cho ông R số tiền 720.000.000 đồng vào ngày 24/4/2020.
- Mục đích vay vốn: Vay thanh toán một phần chi phí mua bất động sản;
- Thời hạn vay là: 240 tháng, từ ngày 24/4/2020 đến ngày 24/4/2040.
- Lãi suất cho vay 7,99%/ năm (cơ sở tính một năm là 365 ngày, kể từ ngày 24/4/2021 lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, tính bằng lãi suất tham chiếu được công bố tại thời điểm điều chỉnh biên độ 3,5%/ năm).
- Lãi quá hạn: Bằng 150 % lãi suất cho vay trong hạn;
- Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.

2. Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ký ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020:

- Số tiền vay: 1.300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ ba trăm triệu đồng*);
Đã giải ngân cho ông R số tiền 1.300.000.000 đồng vào ngày 31/8/2020.
- Mục đích vay vốn: Vay thanh toán một phần chi phí mua bất động sản;
- Thời hạn vay là: 240 tháng, kể từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2040.
- Lãi suất cho vay 7,99%/ năm (cơ sở tính một năm là 365 ngày, kể từ ngày 31/8/2021 lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, tính bằng lãi suất tham chiếu được công bố tại thời điểm điều chỉnh biên độ 3,5%/ năm).
- Lãi quá hạn: Bằng 150 % lãi suất cho vay trong hạn;
- Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.

3. Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ký ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021:

- Số tiền vay: 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*); Đã giải ngân cho ông R số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 28/01/2021.
- Mục đích vay vốn: Vay tiêu dùng mua sắm thiết bị cá nhân trong gia đình;
- Thời hạn vay là: 120 tháng, ngày nhận nợ là 28/01/2021, ngày đến hạn là 28/01/2031.

- Lãi suất cho vay 8,75%/ năm (cơ sở tính một năm là 365 ngày, kể từ ngày 28/7/2022 lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, tính bằng lãi suất tham chiếu được công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/ năm).

- Lãi quá hạn: Bằng 150 % lãi suất cho vay trong hạn;

- Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H – Chi nhánh Cần Thơ và ông Võ Văn R đã ký các Hợp đồng thế chấp bất động sản, cụ thể như sau: Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020

Theo đó, các tài sản thế chấp là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thửa 492 diện tích 3.135,2m² tờ bản đồ số 18 loại đất ở 300m² + đất trồng cây lâu năm 2.835,2m² tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thửa 128 tờ bản đồ số 18 diện tích 1.797,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất thửa 562 tờ bản đồ số 18 diện tích 250,2m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất thửa 123 tờ bản đồ số 18 diện tích 5.170,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất thửa 566 tờ bản đồ số 18 diện tích 158,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất thửa 575 tờ bản đồ số 18 diện tích 2.344,4m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thế chấp và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Võ Văn R đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi, ông R đã trả được 80.916.669 đồng nợ gốc và nợ lãi là 115.727.943 đồng, từ ngày 26/4/2021 ông R còn nợ số nợ gốc là 2.539.083.331 đồng và không đóng lãi cho đến nay.

Cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ký ngày 24/4/2020

- Nợ gốc: 687.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn 290.216.043 đồng.
- Nợ lãi quá hạn 12.347.785 đồng.
- Tổng cộng: 989.563.828 đồng.

Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ký ngày 31/8/2020

- Nợ gốc: 1.262.083.331 đồng
- Nợ lãi trong hạn 503.166.703 đồng
- Nợ lãi quá hạn 21.269.989 đồng

Tổng cộng: 1.786.520.023 đồng

Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ký ngày 28/01/2021

- Nợ gốc: 590.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn 218.660.945 đồng
- Nợ lãi quá hạn 19.400.362 đồng

Tổng cộng 828.061.307 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần H đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện cho ông Võ Văn R thanh toán các nợ khoản nêu trên nhưng ông R tránh né không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1. Buộc ông Võ Văn R phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 22/5/2024 là 3.604.145.158 đồng (Ba tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.539.083.331 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.012.043.691 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.018.136 đồng.

2. Kể từ ngày 23/5/2024, ông Võ Văn R phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp tục số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp

đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ký ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ký ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ký ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

3. Trường hợp ông Võ Văn R không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 để thu hồi nợ vay.

- *Bị đơn ông Võ Văn R có đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến trình bày như sau:* Ông R thống nhất trả các khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP H theo Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ký ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ký ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ký ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021 và đồng ý để Ngân hàng TMCP H phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm cây trồng và công trình phụ trên đất để Ngân hàng thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn R khai rằng phần đất ông thế chấp vay của Ngân hàng là của ông Nguyễn Văn D. Vào tháng 4/2020, ông Nguyễn Văn D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhờ ông đứng tên các thửa đất 492, 128, 562, 123, 566, 575 cùng tờ bản đồ số 18, các thửa đất trên đều tọa lạc xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long để ông Võ Văn R đứng ra vay tiền giùm cho ông D tại Ngân hàng TMCP H – Chi nhánh Cần Thơ. Tổng cộng, số lần ông Võ Văn R vay của Ngân hàng Hàng hải Việt Nam là 03 lần: Lần đầu vay 720.000.000 đồng; lần 2 vay 1.300.000.000 đồng; lần 3 vay 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông R cũng cho biết khi đi làm thủ tục vay vốn ở Ngân hàng thì có ông D đi cùng và nhận tiền khi ngân hàng giải ngân, ông chỉ đứng ra làm các

thủ tục vay với Ngân hàng chứ không có nhận tiền. Từ lúc vay đến nay, ông D trả tiền gốc là 80.916.669 đồng và lãi là 115.727.943 đồng, các lần trả gốc và lãi là do ông D trực tiếp đi đóng cho Ngân hàng, ông R chỉ đi đóng được 01 lần nhưng không nhớ là lần thứ mấy và ngày tháng năm nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ gồm: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo hòa giải và công khai chứng cứ. Ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ và bản khai ý kiến nhưng không có ý kiến phản hồi về việc có hay không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu ông Võ Văn R phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 22/5/2024 là 3.604.145.158 đồng (Ba tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.539.083.331 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.012.043.691 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.018.136 đồng.

2. Kể từ ngày 23/5/2024, ông Võ Văn R phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp tục số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ký ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ký ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ký ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

3. Trường hợp ông Võ Văn R không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 để thu hồi nợ vay.

Đối với căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên thửa 492 Ngân hàng không yêu cầu phát mãi vì các tài sản này Ngân hàng không thẩm định giá được nên không có thể chấp, yêu cầu Tòa án dành cho ông Nguyễn Văn D và bà Phạm T1 quyền ưu tiên mua lại phần đất có gắn căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên thửa 492.

- Bị đơn ông Võ Văn R; Ông Huỳnh Thanh X là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D, bà Phạm T1; Ông Huỳnh Thanh P là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Theo đó, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ thụ lý cho đến phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu của MSB yêu cầu ông Võ Văn R trả số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 22/5/2024 là 3.604.145.158 đồng (Ba tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.539.083.331 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.012.043.691 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.018.136 đồng là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì: Các hợp đồng đều có nội dung và hình thức không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội, được các bên giao kết tự nguyện, có chữ ký xác nhận của hai bên nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông R không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và nợ lãi theo cam kết trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là vi phạm nghĩa vụ theo Điều 466 Bộ luật Dân sự;

Đồng thời ông R cũng đã trực tiếp ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0014/2020/HĐTC ngày 13/05/2020, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020, theo đó thế chấp thửa đất số 492, thửa đất

số 128, thửa đất số 123, thửa đất số 562, thửa đất số 566 và thửa đất số 575 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản vay. Hợp đồng đã được công chứng và đảm bảo quy định về hình thức nên có căn cứ phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông R không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp ông Võ Văn R và bên nhận thế chấp MSB đều biết rõ trên thửa đất của ông Võ Văn R có 01 căn nhà cấp 4, của vợ chồng ông D, bà T1 đang sử dụng chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Do đó, dành lại quyền ưu tiên cho ông D, bà T1 mua lại phần đất có gắn căn nhà và công trình phụ trên thửa đất số 492.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 97, Điều 98, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 322, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

- Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án lệ số 11/2017/AL, ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H Việt Nam. Buộc ông Võ Văn R trả số tiền nợ gốc còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H là 2.539.083.331 đồng. Buộc ông R phải trả lãi trong hạn tạm tính đến ngày 22/5/2024 cho Ngân hàng là 1.012.043.691 đồng. Trả lãi quá hạn tạm tính đến ngày 22/5/2024 cho Ngân hàng là 53.018.136 đồng. Tổng cộng số tiền là

3.604.145.158 đồng. Đồng thời tiếp tục tính lãi cho đến khi ông R thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông R không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi các tài sản theo các hợp đồng đã thế chấp gồm: Thửa đất số 128, 562, 123, 566, 575, 492 cùng thuộc tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Do đó, dành lại quyền ưu tiên cho ông D, bà T1 mua lại phần đất có gắn căn nhà cấp 4 và công trình trình phụ gắn trên thửa đất số 492, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Buộc ông Võ Văn R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 104.085.000 đồng.

+ Hoàn trả Ngân hàng TMCP H (MSB) tiền tạm ứng án phí là 41.746.000 đồng theo lai tạm ứng án phí, lệ phí số 0012392, ngày 29/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: buộc ông Võ Văn R chịu 4.471.000 đồng, do Ngân hàng đã nộp thay nên buộc ông R nộp lại để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ngày 28/01/2021 được ký kết giữa pháp nhân là Ngân hàng Thương mại Cổ phần H và cá nhân là ông Võ Văn R với mục đích vay thanh toán một phần chi phí mua bất động sản, vay tiêu dùng mua sắm thiết bị cá nhân trong gia đình không nhằm mục đích kinh doanh nên đây là vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”, bị đơn là Võ Văn R có nơi cư trú tại xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ

luật Tổ tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn Võ Văn R có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Ông Huỳnh Thanh X là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn D, bà Phạm T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt lập ngày 18/4/2024; Ông Huỳnh Thanh P là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt lập ngày 16/4/2024; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Huỳnh Thanh X là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn D, bà Phạm T1; Ông Huỳnh Thanh P là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng vay:

Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H và ông Võ Văn R có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong hợp đồng, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm giao kết, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng. MSB đều đã thực hiện giải ngân đầy đủ số tiền tại 03 Hợp đồng vay nêu trên cho ông Võ Văn R.

Quá trình thực hiện 03 Hợp đồng vay nêu trên, ông Võ Văn R đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại khoản 2 Điều 6 và vi phạm các nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng vay nêu trên từ ngày 26/4/2021 nên MSB có quyền khởi kiện yêu cầu trả nợ trước hạn.

[2.2] Về số tiền còn nợ:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần H yêu cầu ông Võ Văn R trả số tiền nợ gốc và nợ lãi được tính từ ngày 26/4/2021 đến ngày 22/5/2024 là 3.604.145.158 đồng (Ba tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.539.083.331 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.012.043.691 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.018.136 đồng.

MSB yêu cầu ông Võ Văn R phải trả toàn bộ số nợ nêu trên và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 23/5/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại 03 Hợp đồng cho vay và 03 Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Căn cứ vào Công văn số 2515/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 15/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long cung cấp thì việc ông Nguyễn Văn D lập các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 492, 128, 562, 123, 566, 575 cùng tờ bản đồ số 18, cùng toạ lạc xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho ông Võ Văn R đứng tên quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định pháp luật về đất đai dựa trên tinh thần tự nguyện của các bên, việc ông R khai rằng đứng tên các quyền sử dụng đất dùm ông D để vay vốn dùm là lời khai cá nhân của ông R; Thực tế ông R là người trực tiếp ký các hợp đồng vay, khế ước nhận nợ và ký hợp đồng thế chấp với MSB; Khi MSB giải ngân số tiền 720.000.000đồng và 1.300.000.000đồng ông R đều ký ủy nhiệm chi chuyển tiền cho người bán đất là ông D, việc vay vốn này nhằm phục vụ cho mục đích cá nhân của các đương sự. MSB là người thứ ba ngay tình, không biết được, có hay không có việc ông R đứng tên quyền sử dụng đất dùm và vay vốn dùm ông D thì Ngân hàng cũng phải được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Võ Văn R đồng ý trả số tiền nợ gốc và nợ lãi, tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất đã ký trong hợp đồng vay và khế ước nhận nợ theo yêu cầu khởi kiện của MSB, đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp nếu không trả được nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ bao gồm: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo hòa giải và công khai chứng cứ. Ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ và bản khai

ý kiến nhưng không có ý kiến phản hồi về việc có hay không yêu cầu độc lập; Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D và bà T1 có ủy quyền cho người đại diện Huỳnh Thanh X và ông D, bà T1, bà Thái có ủy quyền cho người đại diện Huỳnh Thanh P nhưng những người đại diện này có đơn xin xét xử vắng mặt và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 đã không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, không đến Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của bị đơn nên phải chịu hậu quả bất lợi theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, theo thỏa thuận tại các hợp đồng vay và khế ước nhận nợ, nếu ông R vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi quá hạn với mức lãi suất bằng 150% lãi suất vay thông thường trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015: “Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả”. Do đó, buộc ông R phải trả số tiền lãi quá hạn cho MSB đến ngày 22/5/2024 theo từng hợp đồng cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ngày 24/4/2020: Nợ gốc là 687.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 290.216.043 đồng; Nợ lãi quá hạn 12.347.785 đồng; Tổng cộng: 989.563.828 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ký ngày 31/8/2020: Nợ gốc: 1.262.083.331 đồng; Nợ lãi trong hạn 503.166.703 đồng; Nợ lãi quá hạn 21.269.989 đồng; Tổng cộng: 1.786.520.023 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ký ngày 28/01/2021: Nợ gốc: 590.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 218.660.945 đồng; Nợ lãi quá hạn 19.400.362 đồng; Tổng cộng 828.061.307 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H là có căn cứ nên được chấp nhận, buộc ông Võ Văn R có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP H tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi được tính từ ngày 26/4/2021 đến ngày 22/5/2024 là 3.604.145.158 đồng (Ba tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.539.083.331 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.012.043.691 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.018.136 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn MSB yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Võ Văn R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì để bảo đảm cho số tiền vay tại Ngân hàng TMCP H thì ông Võ Văn R đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 để thế chấp các quyền sử dụng đất sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thửa 492 diện tích 3.135,2m² tờ bản đồ số 18 loại đất ở 300m² + đất trồng cây lâu năm 2.835,2m² tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thửa 128 tờ bản đồ số 18 diện tích 1.797,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất thửa 562 tờ bản đồ số 18 diện tích 250,2m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất thửa 123 tờ bản đồ số 18 diện tích 5.170,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất thửa 566 tờ bản đồ số 18 diện tích 158,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất thửa 575 tờ bản đồ số 18 diện tích 2.344,4m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 12/4/2022 bà Phạm T1, Nguyễn Thị T2 và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định trên các thửa đất 545, 566, 123, 562, 128 cùng tờ bản đồ số 18, cùng tọa lạc xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long có các cây trồng gồm: cóc, mít, đu đủ ngoài ra không có tài sản nào khác trên đất; Trên thửa 492 tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã Mỹ Hoà, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long có 01 căn nhà chính cấp 4, cột bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men và công trình phụ gồm: Bếp kết cấu cột bê tông cốt thép,

kèo + xà gồ bằng gỗ, mái tole; Mái che kết cấu cột khung + xà gồ bằng thép, mái tole; Sân lát xi măng + đường đal; Ngoài ra, trên thửa 492 có trồng các cây trồng gồm: Cóc, mít, đu đủ, chuối, thanh trà, dừa; Các tài sản trên thửa đất 492, 128, 562, 123, 566, 575 do gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 quản lý sử dụng.

Tại chứng thư thẩm định giá số CTSGCT12400820 ngày 14/8/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân xác định trên thửa 492 có căn nhà trệt nhưng do khách hàng không cung cấp giấy tờ pháp lý liên quan đến công trình xây dựng nên Phòng Thẩm định không ước tính giá trị công trình vào tổng giá trị tài sản thẩm định và ông Nguyễn Văn D là người hướng dẫn khảo sát và ký họ và tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1 không hợp tác để Tòa án khảo sát, đo đạc và định giá và cũng không có ý kiến về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn nên phải chịu hậu quả bất lợi theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ trên có thể xác định, trên các thửa đất 492, 128, 562, 123, 566, 575 có các tài sản do gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, các quyền sử dụng đất này đã lập thủ tục sang tên cho Võ Văn R và ông R thực hiện các thủ tục vay vốn tại ngân hàng và thế chấp các tài sản nêu trên. Tại khoản 3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 ngoài thế chấp các quyền sử dụng đất thì còn thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm riêng 01 căn nhà chính cấp 4 và công trình phụ gồm: Bếp, mái che, sân lát xi măng + đường đal trên thửa 492 không đăng ký thế chấp. Xét thấy, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp ông Võ Văn R và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP H đều biết rõ trên thửa đất của ông Võ Văn R có 01 căn nhà cấp 4, của vợ chồng ông D, bà T1 đang sử dụng chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất. Mặt khác 02 hợp đồng thế chấp bất động sản số 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự 2015 thì tài sản bảo đảm được xử lý khi “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, trong trường hợp ông Võ Văn R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì buộc ông Võ Văn R và ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 có trách nhiệm giao các thửa đất sau: Thửa 575 tờ bản đồ số 18 diện tích 2.344,4m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 566 tờ bản đồ số 18 diện tích 158,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 123 tờ bản đồ số 18 diện tích 5.170,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 562 tờ bản đồ số 18 diện tích 250,2m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 128 tờ bản đồ số 18 diện tích 1.797,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 492 diện tích 3.135,2m² tờ bản đồ số 18 loại đất ở 300m² + trồng cây lâu năm 2.835,2m² tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cùng các cây trồng trên các thửa đất 492, 128, 562, 123, 566, 575 nêu trên để xử lý phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho ngân hàng theo quy định tại Điều 299, 303, 317, 318, 320 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do 01 căn nhà chính cấp 4, cột bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men và công trình phụ gồm: Bếp kết cấu cột bê tông cốt thép, kèo + xà gồ bằng gỗ, mái tole; Mái che kết cấu cột khung + xà gồ bằng thép, mái tole; Sân lát xi măng + đường đal trên thửa 492 không có thế chấp, không phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Võ Văn R. Do đó, trường hợp cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành bán đấu giá thửa đất số 492 nêu trên thì ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1 nếu có nhu cầu mua thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có

căn nhà, vật kiến trúc gắn liền theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H được chấp nhận nên bị đơn là ông Võ Văn R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí khảo sát đo đạc, định giá ngày 29/11/2022, ngày 03/3/2023 không được theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 133, Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 320 và Điều 323, Điều 325, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; điểm c khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước; Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần H có ông Huỳnh Công C làm đại diện theo ủy quyền:

1. Buộc ông Võ Văn R có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính từ ngày 26/4/2021 đến ngày 22/5/2024 là 3.604.145.158 đồng (Ba tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.539.083.331 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.012.043.691 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.018.136 đồng.

2. Buộc ông Võ Văn R có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H tiền lãi trên số nợ gốc 2.539.083.331 đồng (Hai tỷ, năm trăm ba mươi chín triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi một đồng) kể từ ngày 23/5/2024 cho đến khi trả hết nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng

cho vay số 0014/2020/HĐCV ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H – Chi nhánh Cần Thơ và ông Võ Văn R.

- Sau khi ông Võ Văn R thanh toán hết số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng cho vay số 0014/2020/HĐCV ngày 24/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010289872/2020/KUNN ngày 24/4/2020; Hợp đồng cho vay số 0071/2020/HĐCV ngày 31/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 07082010298968/2020/KUNN ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay số 0006/2021/HĐCV ngày 28/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 07082010310486/2021/KUNN ngày 28/01/2021 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần H phải hoàn trả lại cho Võ Văn R các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H – Chi nhánh Cần Thơ và ông Võ Văn R, cụ thể gồm các giấy chứng nhận các quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 079045, số vào sổ cấp GCN: CS 16395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 08/5/2020 đối với thửa 492 diện tích 3.135,2m² tờ bản đồ số 18 loại đất ở 300m² + đất trồng cây lâu năm 2.835,2m² tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 148696, số vào sổ cấp GCN: CS 15726 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 04/11/2019 đối với thửa 128 tờ bản đồ số 18 diện tích 1.797,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 140455, số vào sổ cấp GCN: CS 16735 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 23/6/2020 đối với thửa 562 tờ bản đồ số 18 diện tích 250,2m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 140773, số vào sổ cấp GCN: CS 16816 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/7/2020 đối với thửa 123 tờ bản đồ số 18 diện tích 5.170,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 197504, số vào sổ cấp GCN: CS 16964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/8/2020 đối với thửa 566 tờ bản đồ số 18 diện tích 158,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 264560, số vào sổ cấp GCN: CS 17230 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/9/2020 đối với thửa 575 tờ bản đồ số 18 diện tích 2.344,4m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trong trường hợp ông Võ Văn R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì buộc ông Võ Văn R và ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Kim N, Nguyễn Tiến T4 có trách nhiệm giao các thửa đất sau: Thửa 575 tờ bản đồ số 18 diện tích 2.344,4m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 566 tờ bản đồ số 18 diện tích 158,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 123 tờ bản đồ số 18 diện

tích 5.170,6m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 562 tờ bản đồ số 18 diện tích 250,2m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 128 tờ bản đồ số 18 diện tích 1.797,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất hiện do ông Võ Văn R đứng tên mặt IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa 492 diện tích 3.135,2m² tờ bản đồ số 18 loại đất ở 300m² + trồng cây lâu năm 2.835,2m² tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0014/2020/HĐTC ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0071/2020/HĐTC ngày 01/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H – Chi nhánh Cần Thơ và ông Võ Văn R để Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long xử lý tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và cây trồng tại các thửa đất nêu trên để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Võ Văn R.

(Kèm theo là các Trích lục bản đồ địa chính các thửa đất 492, 128, 562, 123, 566, 575)

4. Trường hợp cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành bán đấu giá thửa đất số 492 diện tích 3.135,2m² tờ bản đồ số 18 loại đất ở 300m² + trồng cây lâu năm 2.835,2m² tọa lạc xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long thì ông Nguyễn Văn D, bà Phạm T1 nếu có nhu cầu mua được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có căn nhà, vật kiến trúc gắn liền trên thửa 492 thuộc quyền sở hữu của mình.

(Kèm theo là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 12/4/2022)

5. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí khảo sát đo đạc, định giá không được:

5.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí khảo sát đo đạc, định giá không được: Buộc ông Võ Văn R phải nộp 4.471.000đồng (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí khảo sát đo đạc, định giá không được để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H đã nộp tạm ứng.

5.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Võ Văn R phải chịu 104.083.000 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H số tiền tạm ứng án phí là 41.746.000 đồng (Bốn mươi một triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012392 ngày 29/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 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 năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

7. Án xử công khai, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long: 01;
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh: 01;
- Chi cục thi hành án DS thị xã Bình Minh: 01;
- Đương sự: 07;
- Lưu hồ sơ vụ án: 06.

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

Lý Thị Thúy Quỳnh

