

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST

Ngày: 26-4-2024

“V/v: TrA chấp về hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thạch Thị Lan Nhung

2. Bà Trần Thị ThA Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Trọng Thắng – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLST-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “TrA chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 3 năm 2024 và **Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 01/2024/TB-TA ngày 04 tháng 4 năm 2024** giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP BIDV.

Trụ sở: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền đứng đơn khởi kiện: Ông Phạm Xuân Hùng – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Đà Lạt. Theo văn bản ủy quyền số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 của Ngân hàng TMCP BIDV.

Người đại diện tham gia tố tụng: Bà Nông Thị Hồng, sinh năm: 1991. Chức vụ: Phó giám đốc Phòng giao dịch Tùng Lâm. Địa chỉ: Số 28 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền số 1009/QĐ-BIDV.ĐAL ngày 18/9/2023.

2. Bị đơn: Ông Trần Mạnh T, sinh năm: 1979; bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD.

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

3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Tiến Nh, sinh năm: 1984; bà Đinh Thị Tr, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Thôn 6, xã GL, huyện LH, tỉnh LD.

3.2. Bà K'Wêl, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Thôn 5, xã Đa Đôn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà Hồng có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Nông Thị Hồng trình bày: Vào ngày 22/3/2023 Ngân hàng TMCP BIDV, Chi nhánh Đà Lạt có ký hợp đồng tín dụng số 01/2023/8112199/HĐTD với vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A, theo đó Ngân hàng cho vợ chồng ông T, bà A vay số tiền gốc là 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng, kể từ ngày 23/3/2023 (ngày giải ngân); lãi suất 12%/năm, lãi trả hàng tháng, trả vào ngày 13 hàng tháng, gốc trả vào cuối kỳ.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay là: 09 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, cụ thể:

1. Diện tích đất 1.357m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD, được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 993447 ngày 15/08/2012;

2. Diện tích đất 2.584m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 6, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL 123048 ngày 14/11/2007;

3. Diện tích đất 1.600m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện

Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Y 282343 ngày 16/10/2003;

4. Diện tích đất 1.628m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Y 282344 ngày 16/10/2003;

5. Diện tích đất 1.635m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 173564 ngày 03/9/2004;

6. Diện tích đất 2.058m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 462509 ngày 05/6/2018;

7. Diện tích đất 1.715m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã GL, huyện LH, tỉnh LD, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 462510 ngày 05/6/2018;

8. Diện tích đất 9.580m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 94, tọa lạc tại xã Đa Dòn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 237568 ngày 17/7/2019;

9. Diện tích đất 4.045m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 94, tọa lạc tại xã Đa Dòn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 237569 ngày 17/7/2019.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22 tháng 3 năm 2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Lan A, số công chứng 1971, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà ngày 22/3/2023.

Quá trình vay thì ông T, bà A đã trả được 04 tháng tiền lãi, từ ngày 14/8/2023 cho đến nay thì ông T, bà A không trả tiền lãi cho Ngân hàng, ngày 23/02/2024 là đến hạn trả tiền gốc nhưng ông T, bà A không trả cho Ngân hàng gốc cũng như lãi. Ông T, bà A đã vi phạm hợp đồng tín dụng, để quá hạn lãi suất từ ngày 14/8/2023, quá hạn gốc từ ngày 23/02/2024, mặc dù ngân hàng đã nhiều lần có biên bản làm việc đôn đốc nhưng ông T, bà A không trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn

Thị Ngọc A phải trả lại cho ngân hàng tiền gốc là 10.000.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 14/3/2024 là 837.834.547 đồng, tổng cộng là 10.837.834.547 đồng. Yêu cầu ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP BIDV với vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Ngoài ra ngân hàng không còn yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2024 bị đơn ông Trần Mạnh T trình bày: Trước đây vợ chồng ông bà có vay tiền của Ngân hàng TMCP BIDV nhiều lần và đều đáo hạn đúng thời hạn. Đến năm 2023 vợ chồng ông bà tiếp tục đáo hạn với Ngân hàng, cụ thể ngày 22/3/2023 vợ chồng ông bà tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng với số tiền gốc là 10 tỷ đồng, lãi suất 12%/ năm, thời hạn vay là 11 tháng. Vợ chồng ông bà đã thế chấp các thửa 542, thửa 125, thửa 120, thửa 118, thửa 119, thửa 123 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 xã GL, huyện LH, tỉnh LD; thửa 192 tờ bản đồ số 07 xã GL, huyện LH, tỉnh LD và các thửa đất số 21, 38 cùng thuộc tờ bản đồ 94 xã Đa Đồn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng để vay số tiền trên. Những năm trước vợ chồng ông bà đều trả lãi, gốc cho Ngân hàng đầy đủ. Tuy nhiên, năm 2023 thị trường bất động sản đóng băng nên từ tháng 8/2023 cho đến nay ông bà làm ăn gặp khó khăn nên không trả được gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông bà phải trả lại cho ngân hàng tiền gốc là 10.000.000.000 đồng thì ông T đồng ý trả. Đối với tiền lãi thì hiện nay do vợ chồng ông bà làm ăn gặp khó khăn nên ông T không đồng ý trả cho Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông bà trong việc tìm kiếm khách để bán đất lấy tiền trả cho Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP BIDV với vợ chồng với vợ chồng ông bà để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì ông T đồng ý.

Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc nên không có lời khai tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Tiến Nh, bà Đinh Thị Tr trình bày: Hiện ông bà đang ở nhờ trên đất của ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A thuộc thửa 192, tờ bản đồ số 7 tại thôn 6, xã GL, huyện LH, tỉnh LD từ khoảng tháng 02/2022 cho đến nay. Trường hợp ông T, bà A lấy lại đất hay Ngân hàng xử lý thì vợ chồng ông bà sẽ trả lại nhà đất cho ông T, bà A. Ông bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên ông Nh, bà Tr đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà. Ngoài ra, ông Nh, bà Tr không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'Wêl trình bày: Năm 2019 bà có quen biết ông Lương Viết Năm, sau đó bà có vay của ông Năm số tiền 100.000.000đồng, ông Năm đưa cho bà 90.000.000đồng còn 10.000.000đồng trừ vào tiền lãi. Cùng ngày ông Năm đưa cho bà và những người trong gia đình bà ký vào một văn bản mà theo ông Năm nói đó là hợp đồng vay tiền chứ bà không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng, sau này bà mới biết khi đó là ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 04/01/2009 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, đối tượng là thửa đất 21, 38 cùng tờ bản đồ 94, diện tích 9.580m², ông Năm nói để ông Năm cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Ngày 21/01/2023 ông Trần Mạnh T đến nhà bà đưa cho bà ký vào hợp đồng cho thuê đất cả phê đối với 02 thửa đất trên, ông T không thu tiền cho thuê đất. Từ năm 2019 thì bà vẫn là người trực tiếp sử dụng 02 thửa đất này. Nay Tòa án giải quyết vụ án trA chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP BIDV với ông Trần Mạnh T thì bà K'Wêl xác định không có ý kiến gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Nếu ông T không trả tiền cho Ngân hàng mà Ngân hàng khởi kiện yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là 02 thửa đất 21, 38 nêu trên thì bà không có bất cứ ý kiến gì cũng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP BIDV là bà Nông Thị Hồng yêu cầu Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông T, bà A phải trả cho Ngân hàng TMCP BIDV số tiền nợ gốc là 10.000.000.000đồng, lãi trong hạn là 918.185.646đồng ; lãi quá hạn trên số nợ gốc là 105.205.504đồng ; lãi quá hạn trên số lãi phải thu là 33.215.474đồng, Tổng cộng buộc ông T bà A phải trả cho Ngân hàng số tiền 11.056.606.624đồng, đề nghị buộc ông T, bà A tiếp tục chịu lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ. Đồng thời, đề nghị duy trì hợp đồng thế chấp số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP BIDV với vợ chồng ông T bà A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn ông T, bà A vắng mặt.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP BIDV về việc trA chấp hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Buộc vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A phải trả cho Ngân hàng TMCP BIDV số tiền nợ gốc là 10.000.000.000đồng và 1.056.606.624đồng đồng tiền lãi, tổng cộng buộc ông T, bà A phải trả cho Ngân hàng số tiền 11.056.606.624đồng và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Đề nghị duy trì hợp đồng thế chấp số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP BIDV với vợ chồng ông T bà A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP BIDV tự nguyện nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ghi nhận.

Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông T, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần nghĩa vụ tài sản phải trả cho nguyên đơn.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến trA luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông T, bà A đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ trA chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A có thế chấp 09 quyền sử dụng đất và ký vay vốn của Ngân hàng TMCP BIDV – chi nhánh Đà Lạt, với mục đích bổ sung vốn thu mua nông sản. Đến hạn trả nợ vợ chồng ông T, bà A không thực hiện đúng nghĩa đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng TMCP BIDV khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà A trả nợ vay nên cần xác định quan hệ trA chấp là “*TrA chấp về hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] *Về nội dung trA chấp*:

Qua xem xét lời khai của đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu do các đương sự xuất trình, thấy rằng:

Ngày 22/3/2023, vợ chồng ông Trần Mạnh T, Nguyễn Thị Ngọc A có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8112199/HĐTD để vay của Ngân hàng TMCP

BIDV – chi nhánh Đà Lạt số tiền là 10.000.000.000đồng. Ngày 23/3/2023, vợ chồng ông T, bà A có ký bảng kê rút vốn số tiền là 10.000.000.000đồng; Thời hạn vay là 11 tháng; kể từ ngày giải ngân 23/3/2023, ngày đáo hạn 23/02/2024; phương thức giải ngân: chuyển khoản; lãi suất cho vay trong hạn là 12%/năm; lịch trả nợ gốc: trả T bộ khoản vay vào ngày đáo hạn 23/02/2024, lịch trả nợ lãi: Lãi vay được trả định kỳ 1 tháng/ 1 lần vào ngày 13, kỳ đầu tiên thA toán vào ngày 13/4/2023. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo khoản vay trên thì ngày 22/3/2023, vợ chồng ông T, bà A có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22/3/2023, theo đó vợ chồng ông T, bà A có thể chấp cho Ngân hàng TMCP BIDV – chi nhánh Đà Lạt các diện tích đất cụ thể như sau: Diện tích đất 1.357m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD, được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 993447 ngày 15/08/2012; Diện tích đất 2.584m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 6, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL 123048 ngày 14/11/2007; Diện tích đất 1.600m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Y 282343 ngày 16/10/2003; Diện tích đất 1.628m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Y 282344 ngày 16/10/2003; Diện tích đất 1.635m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 173564 ngày 03/9/2004; Diện tích đất 2.058m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã GL, huyện LH, tỉnh LD được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 462509 ngày 05/6/2018; Diện tích đất 1.715m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã GL, huyện LH, tỉnh LD, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 462510 ngày 05/6/2018; Diện tích đất 9.580m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 94, tọa lạc tại xã Đa Đồng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 237568 ngày 17/7/2019; Diện tích đất 4.045m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 94, tọa lạc tại xã Đa Dòn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 237569 ngày 17/7/2019. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi vay, ông T, bà A đã trả được 04 tháng tiền lãi, từ ngày 14/8/2023 cho đến nay thì ông T, bà A không trả tiền lãi cho Ngân hàng, ngày 23/02/2024 là đến hạn trả tiền gốc nhưng ông T, bà A không trả cho Ngân hàng gốc cũng như lãi.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn xác định từ khi vay đến nay thì bị đơn đã trả được 04 tháng tiền lãi là 396.882.846 đồng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông T, bà A phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 10.000.000.000 đồng và lãi theo hợp đồng ký kết.

Xét thấy, ông T, bà A đã ký hợp đồng tín dụng và vay vốn tại Ngân hàng TMCP BIDV – chi nhánh Đà Lạt để vay số tiền là 10.000.000.000 đồng. Sau khi vay thì ông T, bà A đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cũng chưa thực hiện biện pháp bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo việc trả nợ. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng, cần chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T, bà A phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 10.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP BIDV xác định công nợ của vợ chồng ông T, bà A tại Ngân hàng tính đến ngày 26/4/2024 thì ngoài số nợ gốc như đã nêu ở trên thì ông T, bà A còn nợ Ngân hàng tiền lãi, cụ thể như sau: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định như sau: 918.185.646 đồng ; lãi trên nợ gốc quá hạn: 105.205.504 đồng ; lãi phạt quá hạn lãi 33.215.474 đồng. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu ông T, bà A phải chịu lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm. Qua đối chiếu chứng từ tính lãi của Ngân hàng và các quy định của pháp luật liên quan thì lãi suất Ngân hàng yêu cầu là phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự ghi trong Điều 5 của hợp đồng tín dụng số 01/2023/8112199/HĐTD ngày 22/3/2023 đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận T bộ yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản cho đến khi trả xong nợ, xét thấy: Để đảm bảo cho khoản vay 10.000.000.000 đ, vợ chồng ông T, bà A đã thế chấp cho Ngân hàng 09 quyền sử dụng đất như đã nêu ở trên. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng xuất trình và kết quả thẩm định tại chỗ xác định tại thời điểm thế chấp T bộ quyền sử dụng đất thế chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà và Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Mạnh T, Nguyễn Thị Ngọc A. Việc thế chấp đã tiến hành đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm thẩm định tại chỗ, tài sản thế chấp do vợ chồng ông T, bà A quản lý, sử dụng, không có trA chấp gì nên cần xem xét chấp nhận yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp đối với các quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ những nhận định, phân tích đánh giá nêu trên, cần chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP BIDV.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ là 3.800.000đồng, đã quyết toán xong. Nguyên đơn tự nguyện nhận chịu số tiền trên nên ghi nhận.

[5] *Về án phí*:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Cụ thể: $112.000.000\text{đồng} + 7.056.606.654\text{đồng} \times 0,1\% = 119.056.000\text{đồng}$ án phí kinh doA thương mại sơ thẩm (đã làm tròn số).

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 203; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 299; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP BIDV về việc “*TrA chấp hợp đồng tín dụng*” với vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

1.1. Buộc vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A phải trả cho Ngân hàng TMCP BIDV số tiền nợ gốc 10.000.000.000đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử (ngày 26/4/2024) là 1.056.606.624đồng, tổng cộng là 11.056.606.624đồng

(mười một tỷ không trăm năm sáu triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm hai mươi tư đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 01/2023/8112199/HĐTD ngày 22/3/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP BIDV – chi nhánh Đà Lạt với vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A cho đến khi vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng

1.3. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/8112199/HĐBĐ ngày 22/3/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP BIDV và vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A cho đến khi vợ chồng ông T, bà A trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP BIDV.

2. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện nhận chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 3.800.000đồng, nguyên đơn đã nộp và đã quyết toán xong.

3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu 119.056.000đồng (một trăm mười chín triệu không trăm năm mươi sáu nghìn đồng) án phí kinh doA thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP BIDV số tiền 59.102.000đồng (năm mươi chín triệu một trăm lẻ hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004251 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (26/4/2024); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Thạch Thị Lan Nhung

Trần Thị ThA Vân

Nguyễn Thị Như Quỳnh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Như Quỳnh