TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:71/2025/DS-ST Ngày: 20-6-2025 V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tạo

2. Ông Lê Trọng Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hương - Thư ký TAND huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: ông Phạm Quốc Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2025/DSST ngày 13/02/2025 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2025/QĐXXST-DS ngày 20/5/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Công ty M;

Địa chỉ trụ sở: Tầng 12, tòa nhà Việt Á, số 09 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận C, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Quốc Đ – Chức vụ: Giám đốc XLN vùng Miền Nam.

Người được ủy quyền của ông Đặng Quốc Đ: Ông Trần Ngọc H, ông Nguyễn Duy C, ông Hà Trọng T – Chuyên viên xử lý nợ. Cùng địa chỉ liên hệ: Công ty C – Chi nhánh Thành phố H, Tầng 4, Tòa nhà City House, 485B, Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, thành phố H (Văn bản ủy quyền số 2547/2025/UQ – MARS ngày 10/6/2025).

2. Ngân hàng V;

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Ngân hàng V Tower, số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đ, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành T – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và Xử lý nợ pháp lý (Theo Uỷ quyền số 38a/2024/UQN-CTQT ngày 01/06/2024 của ông Ngô Chí Dũng).

Người được ủy quyền của ông Đỗ Thành Trung: Bà Nguyễn Thu A – Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ: 96, Cao Thắng, Phường 4, Quận 3, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền số 124/2025/UQ – VPB ngày 06/01/2025).

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Quang V, sinh năm: 1988;

2. Bà Nguyễn Thị Thúy E, sinh năm: 1989;

Cùng địa chỉ: Số nhà 120, Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Ông Tấn có mặt; bà An, ông V, bà E có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty M (sau đây viết tắt là Công ty M) và Ngân hàng V (sau đây viết tắt là Ngân hàng V) trình bày như sau:

Theo các Hợp đồng cho vay ký giữa Ngân hàng V với ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E, ông V và bà E đã có quan hệ tín dụng với Ngân hàng V, cụ thể theo các Hợp đồng sau: Hợp đồng cho vay số LN2303308782862 ngày 13/04/2023, số tiền cho vay: 7.200.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2304068847797 ngày 21/04/2023, số tiền cho vay: 3.500.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2304088864577 ngày 16/05/2023, số tiền cho vay: 2.150.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2306279560595 ngày 07/07/2023, số tiền cho vay: 4.800.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông V và bà E đã ký kết với Ngân hàng V các hợp đồng thế chấp tài sản, việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662945 tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09274 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023.

+ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662946 tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09275 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023.

+ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662947 tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09276 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023.

+ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662948 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09277 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023.

+ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 308243 tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất: xã Đ, Thành phố B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS3411 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2015; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 07/06/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 30/09/2024 và ngày 30/11/2024, Ngân hàng V đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa Ngân hàng V với Ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E, cụ thể như sau:

+ Một phần (99%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2303308782862 ngày 13/04/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304068847797 ngày 21/04/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304088864577 ngày 16/05/2023; Hợp đồng cho vay số LN2306279560595 ngày 07/07/2023.

+ Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng V phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, Ngân hàng V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Nay Công ty M và Ngân hàng V đồng khởi kiện ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E, đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E phải thanh toán cho Công ty M và Ngân hàng V tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2025 là: 20.391.312.612 đồng *(Hai mươi tỷ, ba trăm chín mươi mốt triệu, ba trăm mười hai nghìn, sáu trăm mười hai đồng)*, trong đó nợ gốc là: 16.995.321.190 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 3.395.991.422 đồng, cụ thể:

+ Buộc ông V và bà E phải thanh toán cho Công ty M tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2025 là: 20.187.399.485 đồng *(Hai mươi tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, bốn trăm tám lươi lăm đồng)*, trong đó nợ gốc là: 16.825.367.978 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 3.362.031.507 đồng.

+ Buộc ông V và bà E phải thanh toán cho Ngân hàng V tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2025 là: 203.913.127 đồng *(hai trăm lẻ ba triệu, chín trăm mười ba nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng)*, trong đó nợ gốc là: 169.953.212 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 33.959.915 đồng.

2. Yêu cầu tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M và Ngân hàng V. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M và Ngân hàng V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E không trả nợ đầy đủ cho Công ty M và Ngân hàng V thì Công ty M và Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M và/hoặc Ngân hàng V. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty M và Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và/hoặc Ngân hàng V cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ. Ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E phải chịu án phí và các chi phí tố tụng.

- *Tại các biên bản ghi lời khai ngày 02/4/2025, 20/5/2025, bị đơn ông Bùi Quang V trình bày:* ông có cùng vợ là bà E ký tên vào các Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp số LN2303308782862 ngày 13/04/2023, số LN2304068847797 ngày 21/04/2023, số LN2304088864577 ngày 16/05/2023. Đối với Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp số LN2306279560595 ngày 07/07/2023 chỉ có một mình bà E đứng tên trên Hợp đồng vay, tuy nhiên ông và bà E là vợ chồng nên mặc dù ông không ký tên nhưng ông vẫn đồng ý liên đới cũng bà E chịu trách nhiệm thanh toán các khoản nợ theo yêu cầu của Công ty M và Ngân hàng V. Ông

thống nhất với lời trình bày của Công ty M và Ngân hàng V về các khoản nợ gốc và tiền lãi. Tính đến ngày 16/12/2024, ông và bà E còn nợ Ngân hàng khoản tiền tổng cộng là 19.216.025.000 đồng. Do làm ăn thất bại nên vợ chồng ông không thanh toán được cho Ngân hành đúng theo thỏa thuận. Các thửa đất thế chấp cho Ngân hàng có hiện trạng đều là đất trống đúng như nội dung tại các biên bản thẩm định ngày 12/5/2025 của Tòa án. Nay ông đồng ý cùng bà E chịu trách nhiệm thanh toán các khoản nợ theo yêu cầu của Công ty M và Ngân hàng V.

Ông V có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy E trình bày:* bà thừa nhận có vay vốn và có nhận giải ngân các khoản tiền vay đúng theo nội dung Công ty M và Ngân hàng V trình bày trong đơn khởi kiện. Hiện tại do điều kiện làm ăn khó khăn nên bà chưa thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng nên còn nợ lại các khoản tiền đúng như Ngân hàng trình bày. Bà yêu cầu cho bà được chủ động thanh toán nợ trong thời gian 06 tháng, nếu đến ngày 20/11/2025 bà chưa thanh toán được nợ thì bà đồng ý giao các tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thanh toán nợ theo quy định của pháp luật. Các thửa đất thế chấp cho Ngân hàng có hiện trạng đều là đất trống đúng như nội dung tại các biên bản thẩm định ngày 12/5/2025 của Tòa án.

Bà E có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn là Công ty M, ông Hà Trọng Tấn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý việc bà E yêu cầu thanh toán nợ trong thời gian 06 tháng, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông V, bà E thanh toán hết số nợ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông Bùi Quang V, bà Nguyễn Thị Thúy E thì các bên có đủ

năng lực giao kết, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức nội dung, được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Về nội dung: ngân hàng cho ông V, bà E vay số tiền là 17.650.000.000 đồng, mục đích vay hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay 300 tháng, phương thức cho vay từng lần, lãi suất 13,3%/năm, lãi suất được tính theo năm.

Trong quá trình vay ông V, bà E đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên toàn bộ số tiền chuyển sang nợ quá hạn. Ngày 30/9/2024 và ngày 30/11/2024 Ngân hàng VP Bank đã bán 99% các khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng cho vay số LN2303308782862 ngày 13/4/2023, hợp đồng cho vay số LN2304068847797 ngày 21/4/2023, hợp đồng cho vay số LN2304088864577 ngày 16/5/2023 và hợp đồng cho vay số LN2306279560595 ngày 07/7/2023 nên việc ngân hàng và Công ty M yêu cầu ông V, bà E thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/6/2025 là 20.391.312.612 đồng gồm vốn là 16.995.321.190 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả: 3.395.991.422 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về xử lý tài sản thế chấp: để đảm bảo số tiền vay ông Bùi Quang V, bà Nguyễn Thị Thúy E đã thế chấp tài sản bảo đảm gồm thửa số 87, 88, 89, 90, TBĐ số 79, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh L và thửa đất số 420, TBĐ 57 tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, tỉnh L theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V, bà E đứng tên. Hiện trạng trên các thửa đất trống, không có công trình xây dựng hay nhà ở gì trên đất. Việc thế chấp trên nhằm để đảm bảo cho số tiền vay nên Ngân hàng và Công ty M đề nghị trường hợp ông V, bà E không thanh toán hoặc thanh toán không đủ theo yêu cầu thì phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu của Ngân hàng VP Bank và Công ty M là có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện C: căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 292, 317, 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự, Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH ngày 30/12/2016 đề nghị giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng V là bà Nguyễn Thu An và bị đơn ông V, bà E vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều

228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng bà An, ông V, bà E.

[2]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Công ty M và Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E trả số tiền nợ theo các hợp đồng cho vay nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Bị đơn là ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E cư trú tại ấp Long Thanh, xã Long Trạch, huyện C, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Đối với yêu cầu trả tiền vốn vay và tiền lãi suất theo thỏa thuận:

[3.1.1]. Xét các Hợp đồng cho vay số LN2303308782862 ngày 13/04/2023, số LN2304068847797 ngày 21/04/2023, Hợp đồng cho vay số LN2304088864577 ngày 16/05/2023 giữa Ngân hàng V với ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E và Hợp đồng cho vay số LN2306279560595 ngày 07/07/2023 giữa Ngân hàng V với bà Nguyễn Thị Thúy E thể hiện các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên các điều khoản có hiệu lực pháp luật.

[3.1.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E đã vi phạm nghĩa vụ, không thanh toán đủ tiền gốc, tiền lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty M và Ngân hàng V.

[3.1.3]. Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2025, ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E cũng xác định các nội dung khởi kiện của Công ty M và Ngân hàng V là đúng; ông V và bà E đồng ý cùng chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản nợ cho Công ty M và Ngân hàng V theo yêu cầu khởi kiện của Công ty M và Ngân hàng V.

[3.1.4]. Vì vậy, Công ty M yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 20/6/2025 là 20.187.399.485 đồng (trong đó nợ gốc là: 16.825.367.978 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 3.362.031.507 đồng) và Ngân hàng V yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 20/6/2025 là 203.913.127 đồng (trong đó nợ gốc là: 169.953.212 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 33.959.915 đồng) là phù hợp với quy định của Bộ Luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư số

39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam nên cần được chấp nhận.

[3.1.5] Về thời gian thanh toán nợ: Đối với việc bà E yêu cầu được trả nợ trong thời gian 06 tháng nhưng Công ty M và Ngân hàng V không đồng ý và pháp luật không có qui định cho trả dần nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà E. Đối với yêu cầu trả nợ một lần của Công ty M và Ngân hàng V đối với ông V, bà E sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp của Công ty M và Ngân hàng V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Xét Hợp đồng thế chấp số LN2304068847797 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy Trang (địa chỉ: số 53, Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 17/4/2023, số công chứng 2482; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 18/4/2023: Về hình thức, nội dung các điều khoản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662945 tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09274 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023

[3.2.2] Xét Hợp đồng thế chấp số LN2303308782862 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh (địa chỉ số 52 Trần Phú, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 07/4/2023, số công chứng 1460; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 11/4/2023: Về hình thức, nội dung các điều khoản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662946 tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09275 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021.

[3.2.3] Xét Hợp đồng thế chấp số LN2303308782862 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh (địa chỉ số 52 Trần Phú, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 07/4/2023, số công chứng 1460; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 11/4/2023: Về hình thức, nội dung các điều khoản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo

đảm theo đúng các quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662947 tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09276 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023.

[3.2.4] Xét Hợp đồng thế chấp số LN2304088864577 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy Trang (địa chỉ: số 53, Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 17/4/2023, số công chứng 2481; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 18/4/2023: Về hình thức, nội dung các điều khoản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662948 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09277 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023.

[3.2.5] Xét Hợp đồng thế chấp số LN2306279560595/HĐTC được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Biếng (địa chỉ: số 30, Lê Hồng Phong, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh L) ngày 04/7/2023, số công chứng 4007; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc, tỉnh L ngày 06/7/2023: Về hình thức, nội dung các điều khoản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 308243 tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất: xã Đ, Thành phố B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS3411 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2015; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 07/06/2023.

[3.3] Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

[3.3.3] Tại biên bản thẩm định ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C đối với các thửa đất số 87, 88, 89, 90, cùng tờ bản đồ số 79, tại Thôn 1, xã L, huyện B, tỉnh L, thể hiện: tại thời điểm thẩm định, các thửa đất số 87, 88, 89, 90 là đất trống, trên đất không có công trình xây dựng, không có người ở, có một số cây trồng lâu năm như sầu riêng, bơ (số lượng ít), còn lại là đất trống.

[3.3.4] Tại biên bản thẩm định ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 57, tại Thôn 4, xã Đ, Thành phố B, tỉnh L, thể hiện: tại thời điểm thẩm định thửa đất số 420 là đất trống, trên đất không có

công trình xây dựng, không có người ở, có một số cây cà phê (số lượng ít), còn lại là đất trống.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Để có căn cứ giải quyết vụ án, theo yêu cầu của phía Công ty M và Ngân hàng V, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định. Do yêu cầu của Công ty M và Ngân hàng V được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì Ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả lại cho Công ty M là đúng quy định.

[5]. Như vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có căn cứ. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty M và Ngân hàng V.

[7] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227 Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 99, 100, 102, 103 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty M và Ngân hàng V đối với ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E về việc "tranh chấp hợp tín dụng".

2. Buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty M và Ngân hàng V tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2025 là: 20.391.312.612 đồng *(Hai mươi tỷ, ba trăm chín mươi mốt triệu, ba trăm mười hai nghìn, sáu trăm mười hai đồng)*, trong đó nợ gốc là: 16.995.321.190 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 3.395.991.422 đồng, cụ thể:

+ Buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty M tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2025 là: 20.187.399.485 đồng *(Hai mươi tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, bốn trăm tám lươi lăm đồng)*, (trong đó nợ gốc là: 16.825.367.978 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 3.362.031.507 đồng).

+ Buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng V tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2025 là: 203.913.127 đồng *(hai trăm lẻ ba triệu, chín trăm mười ba nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng)*, trong đó nợ gốc là: 169.953.212 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi là: 33.959.915 đồng.

Kể từ ngày 21/6/2025 cho đến khi thi hành án xong toàn bộ số nợ, ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E còn phải trả cho Công ty M và Ngân hàng V các khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay đã ký kết.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trong trường hợp ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty M và Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662945 tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09274 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023 theo Hợp đồng thế chấp số LN2304068847797 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy Trang (địa chỉ: số 53, Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 17/4/2023, số công chứng 2482; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 18/4/2023.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662946 tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp

GCN: CS09275 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023 theo Hợp đồng thế chấp số LN2303308782862 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh (địa chỉ số 52 Trần Phú, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 07/4/2023, số công chứng 1460; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 11/4/2023.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662947 tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09276 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023 theo Hợp đồng thế chấp số LN2303308782862 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh (địa chỉ số 52 Trần Phú, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 07/4/2023, số công chứng 1460; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 11/4/2023.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 662948 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 79, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS09277 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 14/07/2021; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/04/2023 theo Hợp đồng thế chấp số LN2304088864577 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy Trang (địa chỉ: số 53, Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh L) ngày 17/4/2023, số công chứng 2481; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện huyện Bảo Lâm, tỉnh L ngày 18/4/2023.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 308243 tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất: xã Đ, Thành phố B, tỉnh L, số vào sổ cấp GCN: CS3411 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2015; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 07/06/2023 theo Hợp đồng thế chấp số LN2306279560595/HĐTC được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Biềng (địa chỉ: số 30, Lê Hồng Phong, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh L) ngày 04/7/2023, số công chứng 4007; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc, tỉnh L ngày 06/7/2023.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và Ngân hàng V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và Ngân hàng V cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty M số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Thúy E phải liên đới chịu 128.391.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Công ty M là 63.511.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018213 ngày 13/02/2025 và cho Ngân hàng V là 4.248.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018214 ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành dân sự huyện C, tỉnh Long An.

7. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo đối với bản án: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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.

8. Về việc thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Phạm Thị Thùy Trang