

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 85/2025/DS-ST
Ngày 28 - 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Công Minh

Bà Đoàn Thị Bầy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bích Như - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:**
Ông Huỳnh Thông Hiểu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 523/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2024/QĐXXST-DS ngày 18/3/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty cổ phần D1

Địa chỉ: Tầng B, T Vinhomes Grand P đường P, khu phố P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Triệu L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số I, N, Phường Đ, Quận A, TP . Hồ Chí Minh; Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân. (vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1989 Địa chỉ: Số I, N, Phường Đ, Quận A, TP . Hồ Chí Minh; chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân (có mặt)

(theo Văn bản ủy quyền số 19.02/25/GUQ-D&D, ngày 19/02/2025).

- **Bị đơn:** Ông Lưu Thanh T1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Bà Tô Thị T2, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H2).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của H3: Ông Đặng Tấn P; chức vụ: Chuyên viên quan hệ

khách hàng cá nhân (theo Văn bản ủy quyền số 77/2023/UQ-HDB, ngày 01/12/2023). (có mặt)

2/ Ông Tô Văn Ú, sinh năm 1980(vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau

3/ Bà Phạm Thị Lệ H, sinh năm 1981

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Tô Văn Ú, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024).(vắng mặt)

4/ Ông Tô Văn D, sinh năm 1969(vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau

5/ Bà Lê Thị T3(xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau

6/ Bà Tô Thị T4(xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú : Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau

7/ Ông Lữ Văn H1(xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện như sau:

Vào ngày 14/06/2022, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (sau đây được viết tắt là Ngân hàng) và ông Lưu Thanh T1, bà Tô Thị T2 có ký hợp đồng cho vay tín dụng số 26610/22MN/HĐTD với số tiền là 1.700.000.000đ, thời hạn vay là 01 năm, tính theo từng khế ước nhận nợ. Khế ước nhận nợ lần đầu vào ngày 15/06/2022 Ngân hàng giải ngân cho vay 1.000.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 16/6/2022 cho đến ngày 15/6/2023; lãi suất trong hạn là 7,5%/năm, phương thức trả nợ gốc vào cuối kỳ khi đến hạn, lãi trả hàng tháng. Khế ước nhận nợ lần thứ hai ngày 02/8/2022, Ngân hàng giải ngân cho vay 700.000.000đ; thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 03/8/2022 cho đến ngày 02/8/2023; lãi suất trong hạn là 11,2%/năm; Phương thức trả nợ gốc vào cuối kỳ khi đến hạn, lãi trả hàng tháng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên, bà T2 và ông T1 đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22259/22MN/HĐBD ngày 14/06/2022 để thế chấp các tài sản bảo đảm khoản vay, cụ thể bao gồm các tài sản như sau:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 3.634.3m² tại thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565021, số vào

số cấp Giấy chứng nhận số CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022.

2. Quyền sử dụng đất có diện tích 14.735.5m² tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01717 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022.

3. Quyền sử dụng đất có diện tích 198.9m² tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022.

4. Quyền sử dụng đất có diện tích 3668.7m² tại thửa đất số 606, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01718 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp ngày 14/06/2022 theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn, thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà T2 và ông T1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Các khoản vay đã quá hạn thanh toán nợ gốc, lãi, phí phạt. Như Khế ước nhận nợ lần đầu ngày 15/06/2022 quá hạn thanh toán gốc ngày 15/06/2023, quá hạn thanh toán lãi ngày 15/02/2023. Khế ước nhận nợ thứ hai ngày 02/8/2022 quá hạn thanh toán gốc ngày 02/08/2023 và quá hạn thanh toán lãi ngày 02/02/2023.

Tạm tính đến ngày 05/03/2025, bà T2 và ông T1 còn nợ tổng số tiền là: 2.405.008.389đ; trong đó nợ gốc 1.700.000.000đ, lãi trong hạn là 112.899.973đ, lãi quá hạn là 570.920.548đ, chậm trả lãi là 21.187.868đ.

Ngày 30/06/2023, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã tiến hành bán lại toàn bộ khoản nợ của bà T2 và ông T1 cho Công ty cổ phần D1 (Viết tắt là Công ty) theo Hợp đồng mua bán nợ số 364.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D, được Ngân hàng và Công ty đã thanh toán và chuyển quyền sở hữu xong. Do đó Công ty đã kế thừa đầy đủ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng đối với toàn bộ khoản vay của bà T2 và ông T1 phát sinh từ các Hợp tín dụng và Hợp đồng thế chấp như nêu trên.

Nay Công ty yêu cầu bà T2 và ông T1 phải thanh toán cho Công ty tổng số tiền tính đến ngày 05/03/2025 là 2.405.008.389đ; trong đó nợ gốc là 1.700.000.000đ, lãi trong hạn là 112.899.973đ, lãi quá hạn là 570.920.548đ, lãi chậm trả lãi là 21.187.868đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo sau ngày 05/03/2025 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bà T2 và ông T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên thì yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22259/22MN/HĐBĐ ngày 14/06/2022 đã ký kết.

Ngoài ra khoản nợ trên, Ngân hàng còn cấp thẻ tín dụng theo đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ (không rõ ngày tháng năm đề nghị) cho bà T2, theo đó Ngân hàng đã cấp thẻ tín dụng cho bà T2 số tiền hạn mức là 50.000.000đ. Quá trình sử dụng thẻ, tính đến ngày 04/12/2023, bà T2 đã nợ số tiền 53.111.957đ, trong đó nợ gốc 37.285.347đ, nợ lãi trong hạn là 9.114.715đ, nợ lãi quá hạn, phí phạt là 6.711.895đ. Tại Đơn khởi kiện, Công ty có yêu cầu bà T2 trả khoản nợ này và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ, tuy nhiên Ngân hàng không bán khoản nợ này cho Công ty nên Công ty rút lại yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ thẻ này.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Tô Thị T2 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Bà thừa nhận giữa bà và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có ký Hợp đồng số 26610/22MN/HĐTD ngày 14/06/2022 để vay số tiền 1.700.000.000đ. Và hợp đồng vay mở thẻ tín dụng với số tiền hạn mức 50.000.000đ, đúng như lời trình bày của người đại diện nguyên đơn.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà có thế chấp quyền sử dụng đất theo 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên, gồm các thửa 202, 602, 604, 606 tờ bản đồ số 7, địa chỉ ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Hiện nay trên phần đất này có 03 căn nhà gồm: nhà của ông Tô Minh Ú1 và vợ là Phạm Thị Lệ H, nhà của anh ruột là ông Tô Văn D và vợ là Lê Thị T3; nhà của con ông D là bà Tô Thị T4 và chồng là Lữ Văn H1. Bà đã biết việc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H bán số nợ của bà cho Công ty Cổ phần D1.

Số tiền này bà vay dùng cho em ruột là ông Tô Minh Ú1. Hiện nay ông Ú1 có khó khăn về tài chính, không có tiền trả nợ.

Nay Công ty Cổ phần D1 khởi kiện bà và chồng bà yêu cầu trả vốn và lãi như nêu trên và tiền lãi phát sinh, bà đồng ý trả. Nhưng do hiện nay hoàn cảnh vợ chồng bà gặp khó khăn nên bà xin được trả dần. Bà sẽ kiếm tiền để trả theo qui định nếu không trả hoặc trả không đầy đủ thì bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Lưu Thanh T1 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ông thống nhất với trình bày của vợ ông là bà Tô Thị T2, nay Công ty Cổ phần D1 khởi kiện vợ chồng ông trả số tiền trên và tiền lãi theo quy định, ông đồng ý, nhưng do hiện nay hoàn cảnh vợ chồng ông gặp khó khăn nên xin được trả dần. Trường hợp không trả hoặc trả không đầy đủ thì ông đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trình bày của ông Tô Văn D và vợ ông D là bà Lê Thị T3 tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2024 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Trước năm 1975, cha ông D là ông Tô Thế G có khai phá phần đất khoảng 22.000m² tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, Tỉnh Cà Mau và đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do làm ăn thất bại nên vào năm 1993, ông G có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D phần đất 06 (sáu) công tầm 03m với giá 03 chỉ vàng 24kara/công, tổng cộng là 18 chỉ vàng 24kara. Việc chuyển nhượng chỉ bằng lời nói, không làm văn bản nhưng ông D đã trả đủ vàng, nhận đất sử dụng từ năm 1993 đến nay.

Đến năm 2002, vợ chồng ông D tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông G 04 công nữa với giá 04 lượng vàng 24kara, mỗi công 01 lượng vàng 24kara. Việc chuyển nhượng cũng chỉ bằng lời nói, không làm văn bản nhưng đã trả đủ vàng, nhận đất sử dụng từ năm 2002 đến nay.

Tổng 02 lần vợ chồng ông D đã nhận chuyển nhượng của ông Tô G 10 công đất tầm 03m, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng ông chưa làm thủ tục sang tên nhưng đã quản lý dụng đất ổn định, liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Ngoài ra, vào năm 2009, ông D có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T5 phần đất mặt tiền khoảng 1.000m² tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau giá 05 chỉ vàng 24kara, phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ ông T5 để lại cho ông T5 sử dụng từ trước 1975 nhưng không hiểu sao Nhà nước cấp cho ông T6 Thế Giới đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với phần đất của ông G. Việc chuyển nhượng với ông T5 cũng chỉ bằng lời nói, không làm văn bản nhưng đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng từ năm 2009 đến nay. Ông cũng đã cho vợ chồng con gái là Tô Thị T4 và Lữ Văn H1 một phần đất đã sang nhượng của ông T5 có diện tích là 100m² cất nhà ở cách đây khoảng 05 năm.

Như vậy, cả 03 lần nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông D đã trả đủ vàng, đã quản lý, sử dụng ổn định, cất nhà cơ bản từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay khoảng hơn 30 năm. Vì tin tưởng nên cứ để cho ông G đứng tên quyền sử dụng đất.

Nhưng nay phát hiện ông Tô Văn Ú đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông G qua ông Ú, rồi ông Ú chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà Tô Thị T2 đứng tên và nay bà T2 và ông T1 đã thế chấp toàn bộ phần đất, trong đó có phần đất diện tích 13.960m² mà ông nhận chuyển nhượng của ông G và khoảng 1.000m² ông nhận chuyển nhượng của ông T5, để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Việc ông Ú, bà T2 và ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng ông để vay tiền Ngân hàng, vợ chồng ông D, bà T3 đều không biết, vì Ngân hàng không đến phần đất để thẩm định. Bà T2, ông T1 không trả nợ nên Ngân hàng đã bán nợ cho Công ty Cổ phần D1 và nay Công ty đã khởi kiện bà T2, ông T1 để thu hồi nợ. Vợ chồng ông bà không đồng ý phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký ngày 14/6/2022 giữa bà Tô Thị T2, ông Lưu Thanh T1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với phần

đất tổng diện tích 13.960m² tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng trước đây.

Do bận công việc nên bà T3 xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng.

Trình bày của anh Lữ Văn H1 và chị Tô Thị T4 tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2024 thể hiện:

Vợ chồng ông bà được cha mẹ là ông Tô Văn D và bà Lê Thị T3 cho phần đất và cất nhà đúng như ông D và bà T3 đã trình bày. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản, vợ chồng ông bà không đồng ý, vì vợ chồng ông bà không liên quan đến khoản vay của ông T1, bà T2, ông Ú. Việc Ngân hàng cho vay, nhận thế chấp nhưng không đến phần đất thẩm định, ông bà không biết đến việc thế chấp này.

Do bận công việc nên ông H1, bà T4 xin được vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng.

Tại bản tự khai và và trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Phát triển Thành phố H trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện;

Bà T2 và ông T1 có vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đúng như người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần D1 đã trình bày. Quá trình vay, bà T2 và ông T1 không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng.

Đến ngày 30/6/2023, Ngân hàng đã bán khoản nợ của bà T2 và ông T1 cho Công ty Cổ phần D1 theo Hợp đồng mua bán nợ số 364.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D. Trong hợp đồng mua bán nợ số 364.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D chỉ thể hiện mua bán nợ theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ số 26610/22MN/HĐTD ngày 14/6/2022, số 26610/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 15/6/2022, 26610/22MN/HĐTD/ KUNN02 ngày 02/8/2022, không bao gồm khoản nợ thế tín dụng. Sổ đỏ bản gốc của những tài sản thế chấp hiện nay Ngân hàng đang quản lý.

Nay Công ty Cổ phần D1 yêu cầu bà T2 và ông T1 phải thanh toán nợ và xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng không có ý kiến gì, do toàn bộ khoản nợ nêu trên thuộc quyền sở hữu của Công ty.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Tô Văn Ú trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ông thống nhất với lời trình bày của chị ông là bà Tô Thị T2. Nay Công ty Cổ phần D1 khởi kiện vợ chồng ông T1, bà T2 trả số tiền trên và tiền lãi theo quy định ông đồng ý. Hiện nay ông cùng vợ là bà Phạm Thị Lệ H đang ở trên phần đất thế chấp. Ông cất nhà trên phần đất cách đây khoảng 08 năm, không nhớ rõ cụ thể năm nào. Căn nhà chính chiều ngang 4,9m, chiều dài 16,9m và 01 căn nhà phụ có chiều ngang 4,5m, chiều dài 9,9m. Ngoài ra ở trên đất còn có nhà của anh ruột là ông Tô Văn D và vợ là Lê Thị T3; nhà của con ông D là bà Tô Thị T4 và chồng là Lữ Văn H1. Trường hợp ông T1, bà T2 không trả hoặc trả không đầy đủ thì ông đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ. Đối với căn nhà cất trên đất của ông thì ông không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Các hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp được ký kết hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà T2, ông T1 không trả nợ đúng hạn. Ngân hàng đã bán khoản nợ trên cho Công ty nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của Công ty, buộc ông T1 và bà T2 phải thanh toán các khoản nợ cho Công ty, tính đến ngày 28/3/2025, tổng cộng là 2.428.326.387đ (Hai tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm tám mươi bảy đồng), trong đó, nợ vốn là 1.700.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 112.928.766đ, lãi quá hạn là 593.467.397đ, lãi chậm trả đối với số tiền lãi chậm trả là 21.930.224đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo sau ngày 28/03/2025 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi trả hết nợ.

Việc ông D cho rằng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tô Thế G, ông Trần Văn T5 đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông T1, bà T2 trả nợ không đúng hạn nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp ông ông T1, bà T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

Ông D được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên đình chỉ yêu cầu của ông D về việc hủy hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa bà T2 với Ngân hàng, sung công quỹ Nhà nước tiền tạm ứng án phí ông D nộp. Ông D được khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các ông bà Lưu Thanh T1, bà Tô Thị T2, Tô Văn Ú, Tô Văn D đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử theo quy định nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, còn bà Lê Thị T3, bà Tô Thị T4, ông Lữ Văn H1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 26 và 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu ông Lưu Thanh T1 và bà Tô Thị T2 trả tiền vay của Công ty Cổ phần D1, xét thấy, hợp đồng cho vay tín dụng số 26610/22MN/HĐTD ngày 14/6/2022 với số tiền là 1.700.000.000 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông T1 và bà T2 được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 30/6/2023, Ngân hàng đã bán khoản nợ của bà T2 và ông T1 cho Công ty theo Hợp đồng mua bán nợ số 364.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D nên Công ty là chủ sở

hữu của khoản nợ này. Vì vậy, hiện nay Công ty yêu cầu ông T1 và bà T2 thanh toán các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi chậm trả đối với số tiền lãi chậm trả là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nội dung Hợp đồng cho vay tín dụng đã ký kết, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Phiếu chiết tính thu nợ vay, phù hợp với trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng, của Công ty và của ông T1, bà T2 nên được chấp nhận.

Do đó, ông T1 và bà T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần D1, tính đến ngày 28/3/2025, tổng cộng là 2.428.326.387đ, trong đó, nợ vốn là 1.700.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 112.928.766đ, lãi quá hạn là 593.467.397đ, lãi chậm trả đối với số tiền lãi chậm trả là 21.930.224đ và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 28/3/2025 cho đến khi thanh toán nợ xong.

[4] Đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần D1 về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22259/22MN/HĐBD ngày 14/06/2022 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với bên thế chấp là bà Tô Thị T2 đối với các phần đất tại thửa số 604, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.684,3m² địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565021, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022; thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.735,5m² địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01717 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022; thửa đất số 602, tờ bản đồ số 7, diện tích 198,9m², địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022; và thửa đất số 606, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.668,7m², địa chỉ tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01718 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022;

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22259/22MN/HĐBD ngày 14/06/2022 có nội dung và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về thế chấp tài sản, được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Nhưng việc xem xét thẩm định tài sản thế chấp thể hiện tại các báo cáo thẩm định tài sản thế chấp số 22060006-248, biên bản kiểm tra hiện trạng bất động sản ngày 27/5/2022 lại không ghi nhận đầy đủ hiện trạng đất, dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tô Văn D và những người khác đang trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống trên đất, do đó nguyên đơn phải chịu trách nhiệm về việc thẩm định tài sản thế chấp không chính xác này. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không

đồng ý đo đạc, thẩm định giá phần đất tranh chấp, ông D không thực hiện đóng chi phí đo đạc, thẩm định phần đất mà ông và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý, canh tác nên không có cơ sở xem xét Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu đối với phần đất mà ông D, bà T3, ông H1 và bà T4 đang quản lý, sử dụng.

Vì vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T1 và bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ đúng thời hạn thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng H3 theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự. Ông T1, bà T2 và những người đang sinh sống trên đất là ông Ú, ông D, bà T3, Ông H1 và bà T4 phải cùng có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp ông T1 và bà T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên. Ông Ú, ông D, bà T3, ông H1 và bà T4 có các công trình xây dựng trên đất và các công trình, kiến trúc này không thuộc quyền sở hữu của bà T2, ông T1, thì sẽ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, ông Tô Văn D có yêu cầu khởi kiện về việc Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký ngày 14/6/2022 giữa bà Tô Thị T2, ông Lưu Thanh T1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với phần đất tổng diện tích 13.960m² mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng trước đây tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau, nên được Tòa án thành phố C có Quyết định nhập vụ án với vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để giải quyết.

Nhưng ông D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông D theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông D được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu của mình theo quy định. Do đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông D theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự nên tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như trình bày của ông D cũng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[6] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay cấp thẻ tín dụng theo đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ tính đến ngày 04/12/2023 là 53.111.957 đồng, trong đó nợ gốc 37.285.347 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.114.715 đồng, nợ lãi quá hạn + phí phạt là 6.711.895 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ, xét đây là sự tự nguyện của đương sự, trong phạm vi ủy quyền, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[7] Ông T1 và bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Công ty Cổ phần D1 không phải chịu. Số tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 30, 35, 39, 147, điểm c khoản 2 Điều 217, khoản 1 Điều 218 và các Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 322, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 170 Luật Đất đai 2003; Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1.

Buộc ông Lưu Thanh T1 và bà Tô Thị T2 thanh toán cho Công ty cổ phần D1 khoản nợ vay, tính đến ngày 28/3/2025, tổng cộng là 2.428.326.387đ (Hai tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm tám mươi bảy đồng), trong đó, nợ vốn là 1.700.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 112.928.766đ, lãi quá hạn là 593.467.397đ, lãi chậm trả đối với số tiền lãi chậm trả là 21.930.224đ và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 28/3/2025 cho đến khi thanh toán nợ xong.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/3/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty cổ phần D1 phải trả cho bà Tô T7 Tươi các bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565021, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01717 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565020, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 565019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01718 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/05/2022, cập nhật thay đổi ngày 08/06/2022 khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Buộc ông Lưu Thanh T1 và bà Tô Thị T2, ông Tô Văn Ú, Tô Văn D, Lê Thị T3, Tô Thị T4 và Lữ Văn H1 phải có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22259/22MN/HĐBĐ ngày 14/06/2022 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng H3 với bên thế chấp là bà Tô Thị T2 cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp ông Lưu Thanh T1 và bà Tô Thị T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn D về việc yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký ngày 14/6/2022 giữa bà Tô Thị T2, ông Lưu Thanh T1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với phần đất tổng diện tích 13.960m² mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng trước đây tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3/ Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1 đối với khoản vay cấp thẻ tín dụng theo đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ số tiền tính đến ngày 04/12/2023 tổng cộng vốn và lãi là 53.111.957đ.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Thanh T1 và bà Tô Thị T2 phải nộp là 80.566.000đ (chưa nộp).

Công ty cổ phần D1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.417.000đ theo Biên lai thu số 0008446 ngày 12/10/2023 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Số tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp là 300.000đ theo Biên lai số 0009273 ngày 16/9/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được sung vào công quỹ nhà nước

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 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.

Công ty cổ phần D1, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông T1, bà T2, ông D, ông Ú, bà T3, bà H, bà T4, ông H1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Kim Oanh