

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST

Ngày: 13-6-2023

V/v tranh chấp về dân sự
hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thanh Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Minh

2. Ông Nguyễn Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2022/TLST-DS, ngày 07/11/2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: Tầng A và Tầng B Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: 1. Ông Nguyễn Hải T; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

2. Ông Lâm Dương Thiện P; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

3. Bà Nguyễn Thảo T1; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

Cùng địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P - số B, U, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: 1. Bà Huỳnh Thị Tuyết L, sinh năm 1982.
 2. Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1980
 Cùng địa chỉ: Số A, khóm A, Phường C, Thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.
 Đại diện hợp pháp của ông T2: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960.
 Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2022).
3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
 3.1. Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1974
 Địa chỉ: Đ, khu dân cư khóm C, phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp.
 3.2. Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 1975
 Địa chỉ: 200/2 đường Lý Thường Kiệt, khóm 4, phường 1, TP. Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp
 3.3. Ông Nguyễn Giang T5, sinh năm 1982
 3.4. Ông Nguyễn Tự T6, sinh năm 1978
 3.5. Nguyễn Huỳnh Gia M, sinh năm 2008
 Cùng địa chỉ: Số Đ, khu dân cư khóm C, phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp.
 Người đại diện hợp pháp của Gia M1 là bà Huỳnh Thị Tuyết L, sinh năm 1982.
 Địa chỉ: Số A, khóm A, phường C, TP ., tỉnh Đồng Tháp.
 Đại diện theo ủy quyền của ông T5, ông T6 là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960.
 Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 03/4/2023).

Tại phiên tòa, có mặt anh P và ông H, vắng mặt bà L, ông T4, ông T3 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q là anh Lâm Dương Thiện P trình bày:

Vào ngày 19/8/2020, bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 858145820 để vay của Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền vốn vay là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn vay là 120 tháng lãi suất được tính từ ngày giải ngân, với lãi suất 9,8%/năm được áp dụng cho 12 tháng đầu, từ tháng thứ 13 lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/ năm.

Vào ngày 19/01/2021, bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 7947915.21 để vay của Ngân hàng là 270.000.000 đồng. Mục đích vay: tiêu dùng, thời hạn vay là 96 tháng lãi suất được tính từ ngày

giải ngân, lãi suất 12,5%/năm và sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 16, diện tích 68m² và căn nhà cấp 3 gắn liền với đất tọa lạc tại khóm C, Phường A, thành phố S do ông Nguyễn Quốc T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5152760.20.662 ngày 19/8/2020. Tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Ngày 20/08/2020, Ngân hàng đã giải ngân cho bà L và ông T2 số tiền vốn gốc là 1.500.000.000đ và ngày 19/01/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho bà L và ông T2 số tiền vốn gốc là 270.000.000đ. Tổng cộng là 1.770.000.000đ.

Từ khi vay đến ngày 25/01/2022, bà L và ông T2 đã trả được số tiền tổng cộng là 462.688.563đ (trong đó: tiền gốc 233.750.000đ, tiền lãi 228.938.563đ). Tạm tính đến ngày 28/4/2023 thì bà L và ông T2 còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.925.828.266đ, bao gồm: nợ của HD tín dụng 8581458.20 vốn gốc 1.300.000.000đ, lãi trong hạn là 13.554.115đ, lãi quá hạn 304.627.397đ; hợp đồng tín dụng số 7947915.21 vốn gốc là 236.250.000đ, lãi trong hạn 15.263.754đ và lãi quá hạn 360.760.397đ, chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/01/2022.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc Trung liên đ trả cho Ngân hàng số tiền là 1.925.828.266đ, trong đó nợ gốc 1.536.250.000đ và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2023 trong đó lãi trong hạn là 28.817.869đ, lãi quá hạn 360.760.397đ và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi bà L và ông T2 trả xong nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 8581458.20, ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021.

Trong trường hợp bà L và ông T2 không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 5152760.20.662 ngày 19/8/2020 để thanh toán nợ và yêu cầu bà L, ông T2, ông T5, ông T6 và Gia M1 có trách nhiệm di dời tài sản để ngân hàng yêu cầu phát mãi thi hành án theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết L trình bày:

Vào ngày 19/08/2020 bà L và ông T2 có ký hợp đồng vay Ngân hàng TMCP Q số tiền là 1.500.000.000đ thời hạn vay 120 tháng. Đến ngày 19/01/2021 bà L và ông T2 tiếp tục ký hợp đồng vay với ngân hàng số tiền là 270.000.000 đ thời hạn vay là 96 tháng. Tổng cộng 02 lần vay là 1.770.000.000đ. Từ khi vay thì bà L và ông T2 có trả lãi và vốn cho Ngân hàng đến ngày 25/01/2022 thì không còn khả năng trả lãi và vốn cho Ngân hàng. Bà L xác định còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.925.828.266đ, trong đó nợ gốc 1.536.250.000đ và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2023 trong đó lãi trong hạn là 28.817.869đ, lãi quá hạn 360.760.397đ. Bà L

đồng ý liên đới cùng ông **Nguyễn Quốc T2** trả số tiền là 1.925.828.266đ và đồng ý tiếp tục tính lãi cho đến khi bà **L** và ông **T2** trả xong nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 8581458.20 ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021. Bà **L** đồng ý xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án theo hợp đồng thế chấp số 5152760.20.662 ngày 19/8/2020 để thanh toán nợ. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc T2 là ông Nguyễn Văn H trình bày ý kiến:

Vào ngày 19/08/2020 ông **T2** thừa nhận cùng vợ là **Huỳnh Thị Tuyết L** có ký hợp đồng vay **Ngân hàng TMCP Q** số tiền là 1.500.000.000đ thời hạn vay 120 tháng, tiếp đó ngày 19/01/2021 bà **L** và ông **T2** tiếp tục ký hợp đồng vay với Ngân hàng số tiền là 270.000.000 đ thời hạn vay là 96 tháng. Tổng cộng 02 lần vay là 1.770.000.000 đ. Từ khi vay thì bà **L** và ông **T2** có trả lãi và vốn cho Ngân hàng đến ngày 25/01/2022 thì không còn khả năng trả lãi và vốn cho Ngân hàng hiện tại ông **T2**, bà **L** còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay là 1.536.250.000đ và tiền lãi cho đến hôm nay.

Đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 16, diện tích 68m² và căn nhà cấp 3 gắn liền với đất do ông **Nguyễn Quốc T2** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản thế chấp có nguồn gốc là từ ông **Nguyễn Ngọc T7** chết để lại cho các đồng thừa kế là bà **Lâm Thị Xuân H1**, anh **Nguyễn Minh T4**, anh **Nguyễn Anh T3**, anh **Nguyễn Giang T5**, anh **Nguyễn Tự T6** và anh **Nguyễn Quốc T2**. Các đồng thừa kế của ông **Nguyễn Ngọc T7** cùng thỏa thuận giao cho bà **Lâm Thị Xuân H1** đứng tên đất và tặng cho lại quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Quốc T2**. Anh **T2** không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả dứt nợ vốn vay, lãi. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông **T2** xác định tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông **T2** và đồng ý xử lý tài sản thế theo quy định trong trường hợp không thanh toán được nợ cho Ngân hàng.

Anh **T2** yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng theo thời hạn 120 tháng và trả tiền gốc mỗi tháng 12.500.000 đồng cùng với tiền lãi theo hợp đồng đã xác lập ngày 20/8/2020.

Đối với phần chưa nộp nợ gốc và lãi trong các lần đã qua (trễ hạn) ông **T2** sẽ nộp đủ sau khi Bản án quyết định có hiệu lực, còn lại các lần chưa đến hạn trả sẽ thực hiện theo đúng định kỳ cho đến khi trả xong nợ vay và chấm dứt hợp đồng, trường hợp Ngân hàng không đồng ý tiếp tục hợp đồng thì ông **T2** yêu cầu xem xét lại lãi quá hạn. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Giang T5, ông Nguyễn Tự T6 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Giang T5, ông Nguyễn Tự T6 thống nhất phần trình bày của ông Nguyễn Quốc T2 về nguồn gốc tài sản của ông Trung thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q. Các đồng thừa kế của ông T7, trong đó có ông T5 và ông G đều đồng ý để mẹ ruột là bà Lâm Thị Xuân H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Quốc T2, nhưng ông T5 và ông T6 xác định trên thực tế thì ông T5, ông T6 và ông T2 cùng quản lý sử dụng phần đất này. Nay ông T5, ông T6 không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì ông T5, ông T6 không có nơi ở nào khác, do đó xin ngân hàng cho giữ lại tài sản thế chấp. Ông Nguyễn Giang T5, ông Nguyễn Tự T6 không có yêu cầu độc lập, không tranh chấp gì trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T4, ông Nguyễn Anh T3 trình bày ý kiến.

Ông Nguyễn Minh T4, ông Nguyễn Anh T3 thống nhất phần trình bày của ông Nguyễn Quốc T2 về nguồn gốc tài sản của ông Nguyễn Quốc T2 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q. Ông T4 và ông T3 cũng xác định các đồng thừa kế đã thống nhất giao lại phần đất này cho bà Lâm Thị Xuân H1 đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Bà H1 đã tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà lại cho ông Nguyễn Quốc T2 đứng tên, không ai tranh chấp. Hiện tại ông Nguyễn Quốc T2 và bà Huỳnh Thị Tuyết L đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Q và còn nợ số tiền 1.641.316.091đ. Ông T4 và ông T3 đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp nếu ông Nguyễn Quốc T2 và bà Huỳnh Thị Tuyết L không trả được số tiền còn nợ của Ngân hàng là 1.641.316.091 đ. Ông T4 và ông T3 xin rút lại ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng thế chấp đối thừa đất số 181 và rút ý kiến xin chia phần tiền thừa sau khi xử lý tài sản thế chấp để thi hành án.

Ngoài ra, ông Nguyễn Minh T4, ông Nguyễn Anh T3 không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện và không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

**** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:***

- Về tố tụng: Thống nhất 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 đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn (bà L) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T4, ông T3) không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q buộc bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc Trung liên đ trả cho Ngân hàng, tổng số

tiền vốn vay, lãi còn nợ tính đến ngày 28/4/2023 là 1.925.828.266 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 8581458.20 ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021 cho đến ngày thanh toán nợ xong và xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả nợ vay nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa: bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T3, ông Nguyễn Minh T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có người đại diện tham gia. Vì vậy, căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án,

[1]. Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu bà L và ông Trung liên đ trả số tiền là 1.925.828.266đ, trong đó nợ gốc 1.536.250.000 đ và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2023.

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng:

Về trình tự thủ tục và nội dung xác lập Hợp đồng tín dụng số 8581458.20 ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 20/8/2020 và ngày 19/01/2021, điều khoản và điều kiện cấp tín dụng giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP Q bên vay là bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 phù hợp với quy định của pháp luật, được công nhận, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Sau khi vay, bà L và ông T2 đều thừa nhận có trả được số tiền tổng cộng là 462.688.563đ, đến ngày 25/01/2022 thì ngưng cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà L và ông T2 cùng thừa nhận đã vi phạm hợp đồng chưa trả đầy đủ vốn và lãi cho

Ngân hàng theo như hợp đồng đã ký kết tại mục 1.5 của hợp đồng tín dụng số 8581458.20 ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021 và mục 4.2 của điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà **L** và ông **Trung liên đ** trả số tiền vốn vay 1.536.250.000đ, là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Về nợ lãi:

Khi vay, hai bên thỏa thuận lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,8%/năm; lãi suất sẽ được điều chỉnh lại theo quy định của Ngân hàng tại từng thời điểm điều chỉnh và sẽ điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với hợp đồng tín dụng số 858145820. Và lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,5%/năm; lãi suất sẽ được điều chỉnh lại theo quy định của Ngân hàng tại từng thời điểm điều chỉnh và sẽ điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với hợp đồng số 79491521.

Thực tế, các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay, nợ quá hạn. Căn cứ Điều 91 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng, HĐXX xét thấy: Sự thỏa thuận giữa các bên về lãi suất là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên việc Ngân hàng yêu cầu ông **T2** và bà **L** trả nợ lãi tạm tính đến ngày 28/4/2023, lãi trong hạn là 28.817.869đ, lãi quá hạn 360.760.397đ và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi bà **L** và ông **T2** trả xong nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 8581458.20 ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021 là có căn cứ chấp nhận.

Theo đó, ý kiến của phía ông **T2** cho rằng: Do dịch bệnh, kinh tế khó khăn đến mất khả năng thanh toán chỉ đồng ý trả mức lãi suất là 9,8%/ năm cho Ngân hàng và không đồng ý trả lãi quá hạn là không có cơ sở chấp nhận.

Trên cơ sở đó, xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

HĐXX xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất thửa 181, tờ bản đồ số 06, diện tích 68m² tọa lạc tại **khóm C, phường A, thành phố S** là của ông **Nguyễn Ngọc T7** và bà **Lâm Thị Xuân H1**. Năm 2019, ông **Nguyễn Ngọc T7** chết để lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 06 và quyền sử dụng nhà cho các đồng thừa kế là bà **Lâm Thị Xuân H1**, ông **Nguyễn Minh T4**, ông **Nguyễn Anh T3**, ông **Nguyễn Giang T5**, ông **Nguyễn Tự T6** và ông **Nguyễn Quốc T2**, các đồng thừa kế đã thống nhất giao lại phần đất này cho bà **Lâm Thị Xuân H1** đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Bà **H1** đã tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà lại cho ông **Nguyễn Quốc T2** đứng tên. Căn cứ theo Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật. 2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

Như vậy, hiện ông **T2** đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp luật và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông **T2** cũng xác định quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của ông **T2**. Vì vậy, ông **T2** có quyền sử dụng thửa đất này theo quy định tại Điều 194 Bộ luật dân sự.

Trên cơ sở đó, HĐXX xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5152760.20.662 ngày 19/8/2020 với bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP Q** và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** vào ngày 20/8/2020, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 16, diện tích 68m² và căn nhà cấp 3 gắn liền với đất tọa lạc tại **khóm C, Phường A, thành phố S** do **UBND thành phố S** cấp cho ông **Nguyễn Quốc T2** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng được ký kết trên tinh thần tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc, về hình thức và nội dung đảm bảo theo quy định của pháp luật Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng được công nhận, có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia vào giao dịch. Do đó căn cứ Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định:

*“2. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của **Ngân hàng N**”.*

Vì vậy, xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà **L** và ông **T2** không có khả năng thanh toán khoản tiền vay để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Q**.

Đối với ý kiến của ông **Nguyễn Giang T5**, ông **Nguyễn Tự T6** trước đây về việc không đồng ý xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ vì cho rằng đây là tài sản của 3 người gồm ông **T2**, ông **T5**, ông **T6** và hiện ông **T5**, ông **T6** không có nơi ở nào khác. HĐXX xét thấy: Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 16/7/2020, tất cả các con của ông **Nguyễn Ngọc T7** và bà **Lâm Thị Xuân H1** đều thống nhất cho bà **Lâm Thị Xuân H1** được trọn quyền sử dụng đất và căn

nhà, đến ngày 31/7/2020 bà **H1** hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhà cho ông **T2**, không ai tranh chấp. Đồng thời, tại phiên tòa, đại diện ông **T6** và ông **T5** xác định tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông **T2**. Do đó, do đó ý kiến không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của ông **T6** và ông **T5** thay đổi ý kiến xác định đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp ông **T2**, bà **L** không trả được nợ cho Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

[4]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông **Nguyễn Minh T4**, ông **Nguyễn Anh T3** xin rút lại ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp đối thừa đất số 181 và rút ý kiến xin chia phần tiền thừa sau khi xử lý tài sản thế chấp để thi hành án. Đồng thời, ông **Nguyễn Giang T5**, ông **Nguyễn Tự T6** và **Nguyễn Huỳnh Gia M** không có yêu cầu độc lập, không có tranh chấp gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Q** được chấp nhận, nên bà **Huỳnh Thị Tuyết L** và ông **Nguyễn Quốc T2** phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: là 200.000đ do Ngân hàng đã nộp và chi xong nên bà **L** và ông **T2** có trách nhiệm liên đới trả lại cho **Ngân hàng TMCP Q**.

[7.] Đối với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 264, 271, 273, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Q**.

Buộc bà **Huỳnh Thị Tuyết L** và ông **Nguyễn Quốc Trung** liên đới trả cho **Ngân hàng TMCP Q** số tiền là 1.925.828.266đ, trong đó nợ gốc 1.536.250.000đ và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2023 trong đó lãi trong hạn là 28.817.869đ, lãi quá hạn 360.760.397đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/4/2023, bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 8581458.20 ngày 19/8/2020 và hợp đồng tín dụng số 7947915.21 ngày 19/01/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Q (Ngân hàng) thì lãi suất mà bà L và ông T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Q mà bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp (là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Quốc T2 đứng tên đối với thửa 181, tờ bản đồ số 16 theo Hợp đồng thế chấp số 5152760.20.662 ngày 19/8/2020 để thu hồi nợ và bà Huỳnh Thị Tuyết L, ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Giang T5, ông Nguyễn Tự T6, Nguyễn Huỳnh Gia M có trách nhiệm di dời tài sản giao đất cho Ngân hàng để ngân hàng yêu cầu phát mãi thi hành án theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp, bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng TMCP Q trả lại cho bên thế chấp là bà Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5152760.20.662 ngày 19/8/2020 (hiện Ngân hàng đang giữ bản chính).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Huỳnh Thị Tuyết L và ông Nguyễn Quốc T2 phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 69.774.800đ (Sáu mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn tám trăm đồng).

- Ngân hàng TMCP Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 30.620.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0001129, ngày 07/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do Ngân hàng đã nộp và chi xong nên bà L và ông T2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 200.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

Võ Thanh Thùy