

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 03/2022/DS-ST

Ngày 27-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phan Hữu Tỷ và bà Phạm Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tham gia phiên tòa:
Ông Trương Văn Nhẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T; trụ sở tại: Số 108 đường T, Quận H, thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng N (vắng mặt), ông Nguyễn Khắc T (vắng mặt), ông Phan Anh Q (có mặt); cùng địa chỉ: Số 78 đường T, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 183/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 24/02/2021)

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H (vắng mặt) và ông Huỳnh Tấn Q (đã chết); địa chỉ: thôn Q1, xã Q2, huyện Đ tỉnh Đăk Nông.

3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Tấn Q:

- Bà Phạm Thị H; địa chỉ: thôn Q1, xã Q2, huyện Đ tỉnh Đăk Nông – vắng mặt.

- Anh Huỳnh Tấn A, sinh năm 1992; anh Huỳnh Minh T1, sinh năm 1994; anh Huỳnh Minh H1, sinh năm 2004; cháu Huỳnh Thị Bảo A, sinh năm 2008; cùng địa chỉ: Thôn Q1, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Huỳnh Minh H1, cháu Huỳnh Thị Bảo A: anh Huỳnh Tấn A, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn Q1, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Chị Huỳnh Thị Thanh H2, sinh năm 1997; địa chỉ: Bon N xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị X; địa chỉ: Thôn T, xã M (xã M1 cũ), huyện Đ, tỉnh Thái Bình – vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lưu Văn H3; địa chỉ: Thôn Q, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H4; địa chỉ: Thôn Q1, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 29/5/2019, Ngân hàng T – Chi nhánh Đ (VietinBank Đ) và bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Tấn Q có ký kết Hợp đồng cho vay số 001/2019/1600435140-HĐCV/NHCT506 ngày 29/5/2019; Giấy nhận nợ số 001/2019/1600435140/GNN ngày 29/5/2019; Ngân hàng cho bà H, ông Q vay 1.300.000.000 đồng; mục đích vay là để chăm sóc cà phê, hồ tiêu và đầu tư cơ sở hạ tầng; thời hạn cho vay là 60 tháng (đến ngày 28/5/2024); lãi suất trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng 11%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 01 tháng/01 lần, trả lãi 06 tháng/lần, lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn; thời hạn trả nợ chia làm 05 đợt: Đợt 1 trả 100.000.000 đồng ngày 28/5/2020; Đợt 2 trả 200.000.000 đồng ngày 28/5/2021; Đợt 3 trả 300.000.000 đồng ngày 28/5/2022; Đợt 4 trả 300.000.000 đồng ngày 28/5/2023; Đợt 5 trả 400.000.000 đồng ngày 28/5/2024. Để đảm bảo cho khoản vay ông Q, bà H có thể chấp QSDĐ số BU 385985 cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 123 diện tích 169.573m² và QSDĐ số BU 320608 cấp ngày 11/6/2015 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ 123, diện tích: 35.191,9m². Tính đến ngày 27 tháng 5 năm 2022 ông Q, bà H còn nợ 1.300.000.000 đồng tiền gốc và 379.302.524 đồng, trong đó lãi trong hạn là 313.304.110 đồng và lãi quá hạn là 66.000.000 đồng. Ông Q, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của Đợt 1 (ngày 28/5/2020) nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả toàn bộ số nợ gốc và lãi phát sinh. Trường hợp không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Trường hợp khi đã xử lý hết tài sản bảo đảm mà chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì tiếp tục xử lý những tài sản khác thuộc quyền

sử dụng/sở hữu của bên vay cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Tại thời điểm ông Q, bà H thế chấp QSDĐ số BU 385985 cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 123 diện tích 169.573m² (thực tế là 16.957,33m²) Ngân hàng không biết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H cho vợ chồng anh Bình, chị Hiền.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bà H nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản tự khai ngày 27/01/2021 bị đơn là ông Huỳnh Tấn Q trình bày: Ông Q công nhận vợ chồng ông (vợ là Phạm Thị H) có vay của Ngân hàng 1.300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng Theo Hợp đồng cho vay số 001/2019/1600435140-HĐCV/NHCT506 ngày 29/5/2019; Giấy nhận nợ số 001/2019/1600435140/GNN ngày 29/5/2019; thời hạn vay là 5 năm, lãi suất vay ông Q không nắm được thông tin; tiền gốc trả làm 05 lần như đại diện Ngân hàng đã trình bày; từ khi vay cho đến nay vợ chồng ông chưa trả tiền gốc cho Ngân hàng, còn tiền lãi do bà H trả nên ông Q không biết cụ thể đã trả hay chưa và trả được bao nhiêu. Vợ chồng ông bà thế chấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320608 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/6/2015 đối với thửa đất số: 56, tờ bản đồ 123 diện tích 35.191,9 m² và giấy chứng nhận QSDĐ số BU 385985 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 123 diện tích 169.573m², diện tích thực tế là 169.573m²; thửa đất này ông bà đã chuyển nhượng ½ diện tích cho vợ chồng anh Bình, chị Hiền năm 2009 nhưng đến năm 2018 mới viết giấy sang nhượng; phần ½ diện tích còn lại bà H đã chuyển nhượng cho người khác và hiện nay họ đã chuyển nhượng cho ông H3. Hồ sơ vay và thế chấp QSDĐ ông Q chỉ tham gia ký tên nên không biết có thế chấp đối với thửa đất đã chuyển nhượng. Hiện nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả 1.300.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh thì ông bà đồng ý trả tiền cho Ngân hàng, tuy nhiên do không có tiền nên ông bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320608 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/6/2015 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ 123 diện tích 35.191,9 m² để trả nợ; đối với QSDĐ số BU 385985 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 123 diện tích thực tế là 16.957,3m² đã chuyển nhượng cho người khác nên ông không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Ngày 31/3/2021 ông Q chết do tai nạn giao thông.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H3 trình bày: Ngày 17/12/2017 ông H3 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L diện tích đất có diện tích khoảng 0,7ha có tứ cận: Phía đông giáp đất B; phía tây giáp đường đi; phía nam giáp đất ông Q; phía bắc giáp cánh đồng; giá tiền nhận chuyển nhượng là 105.000.000 đồng, đã giao hết tiền cho bà

L; việc chuyển nhượng chúng ông H3 chỉ viết giấy tay với nhau, không công chứng chứng thực. Khi thỏa thuận chuyển nhượng bà L có nói là đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, mới được đo đạc giải thửa và có nguồn gốc do bà L, ông Khoa nhận chuyển nhượng của bà H, ông Q. Địa chỉ của bà L khi chuyển nhượng đất là Thôn Q1, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, hiện nay bà L, ông Khoa không còn ở địa chỉ trên và đã chuyển đi đâu thì ông H3 không biết; diện tích đất ông H3 nhận chuyển nhượng là giao dịch giữa cá nhân ông H3 và bà Lan không liên quan đến ai khác trong gia đình. Trường hợp ông Q, bà H không trả được nợ và Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ đang thế chấp thì ông H3 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu diện tích đất ông H3 nhận chuyển nhượng được xử lý để thu hồi nợ thì ông H3 sẽ khởi kiện bà L yêu cầu trả lại tiền và bồi thường bằng vụ án khác.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị H4 trình bày: Năm 2009 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Tấn Q và bà Phạm Thị H 01 thửa đất có diện tích khoảng 7 sào (khoảng 7.000m²), việc chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, bà H và ông Q giao cho ông bà ½ quả đồi (vì diện tích đất này là 01 quả đồi độc lập bà H bán cho 2 người). Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 20.000.000 đồng. Sau đó gia đình ông bà có yêu cầu bà H, ông Q đo diện tích đất để giao cho gia đình ông bà nhưng đến ngày 3/7/2018 bà H, ông Q mới viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất này cho gia đình ông bà và có bà Phạm Thị H ký vào giấy. Giấy sang nhượng lập tại UBND xã Q2, nhưng do thời điểm này bà H, ông Q nói diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND xã không chứng thực được, hai gia đình có nhờ ông Vũ Văn Tâm (là cán bộ tư pháp UBND xã) ký vào giấy sang nhượng với tư cách là người làm chứng. Sau khi viết giấy ông bà đã giao đủ số tiền mua đất 25.000.000 đồng cho bà H (20.000.000 đồng tiền đất và 5.000.000 đồng tiền lãi). Hiện trạng diện tích đất thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng của bà H ông Q là rừng tái sinh (rừng chồi, cây bụi) bà H, ông Q chưa trồng cây trồng gì, sau khi mua gia đình ông bà phát dọn trồng khoảng 600 cây cà phê vối nhưng do thiếu nước nên đã chết gần hết. Đến năm 2011 gia đình ông bà chuyển sang trồng cà phê chè, năm 2012 do cà phê chè chết gia đình ông bà có trồng dặm thêm. Đến năm 2016 gia đình ông bà phá bỏ cà phê chè trồng lại khoảng 1000 cây cà phê vối, hiện nay cà phê vẫn còn. Đối với cà phê trồng năm 2009 còn khoảng 2 đến 3 cây. Sau khi nhận đất, gia đình ông bà có dựng 01 căn nhà gỗ diện tích khoảng 20m² để làm chỗ ở. Năm 2012 gia đình ông bà dỡ căn nhà cũ chuyển sang diện tích đất khác của gia đình. Đến năm 2015 gia đình ông bà dựng lại 01 căn nhà gỗ (khoảng 20m²) trên nền của căn nhà cũ trước

đó, hiện nay ông bà đang sinh sống trên căn nhà gỗ này liên tục trong căn nhà gỗ dựng năm 2015 cho đến nay. Quá trình sinh sống gia đình ông bà không phát sinh tranh chấp với ai, cũng như không thấy có ngân hàng nào thẩm định đất để cho vay. Đối với việc ông Huỳnh Tấn Q và bà Phạm Thị H được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 385985, đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123 (trong đó có phần đất gia đình ông bà đang sử dụng) ông bà không biết. Đối với việc cấp giấy của UBND huyện Đ cho bà H, ông Q là trái pháp luật vì diện tích đất này ông bà đã mua và sử dụng từ năm 2009, quá trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ gia đình ông bà đang sinh sống trên đất nhưng UBND huyện không xác minh. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 385985, đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123. Đối với yêu cầu buộc bà H, ông Q trả tiền nợ cho ngân hàng không liên quan đến gia đình tôi nên tôi không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với diện tích đất gia đình ông bà đang sử dụng thì ông bà không đồng ý vì diện tích đất này gia đình tôi đã nhận chuyển nhượng từ năm 2009 và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp.

Tại biên bản ngày 25/10/2021 bà H4 trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông bà có trình bày đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và ông Q, bà H đối với phần đất vợ chồng ông bà đang sử dụng vô hiệu nhưng vợ chồng ông bà không làm thủ tục yêu cầu độc lập (thủ tục khởi kiện) với lý do đó là việc của vợ chồng ông Q, bà H họ phải có trách nhiệm đối với vợ chồng ông bà về diện tích đất đã chuyển nhượng; trường hợp vợ chồng ông Q, bà H không đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông bà thì chúng ông bà sẽ khởi kiện họ bằng vụ án khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Tấn Q là anh Huỳnh Tấn A trình bày: Anh là con trai của ông Q, bà H; ông Q đã chết ngày 31/3/2021 còn bà H đã bỏ đi khỏi địa phương từ tháng 4/2020. Ông Q có những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm có: Anh Huỳnh Tấn A, sinh năm 1992; anh Huỳnh Minh T1, sinh năm 1994; chị Huỳnh Thị Thanh H2, sinh năm 1997, anh Huỳnh Minh H1, sinh ngày 29/6/2004 và cháu Huỳnh Thị Bảo A, sinh ngày 13/9/2008. Ngoài ra anh không biết còn người thừa kế nào khác đang còn sống. Đối với khoản vay của bố mẹ anh với Ngân hàng thì anh không biết và không liên quan. Tài sản thế chấp là của bố mẹ anh nên anh không có ý kiến, yêu cầu gì. Quá trình giải quyết vụ án anh không tham gia tố tụng được nên đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Tấn Q là chị Huỳnh Thị Thanh H2 trình bày: Chị Huyền có cùng ý kiến trình bày như của anh Huỳnh Tấn

A. Quá trình giải quyết vụ án chỉ không tham gia tố tụng được nên đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Tấn Q là bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà là mẹ đẻ của ông Huỳnh Tấn Q, chồng bà là ông Huỳnh Tấn G đã chết năm 2007. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Q gồm có bà Nguyễn Thị X, ông Huỳnh Tấn G (là bố mẹ đẻ), bà Phạm Thị H (vợ), anh Huỳnh Tấn A, Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Thanh H2, Huỳnh Minh H1 và Huỳnh Thị Bảo A (con). Bà Xuân không biết về khoản nợ giữa Ngân hàng và ông Q, bà H cũng như việc chuyển nhượng đất của ông Q, bà H đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123. Bà không tham gia tố tụng và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án anh Huỳnh Minh T1 vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên thể hiện Ngân hàng có cho ông Q, bà H vay 1.300.000.000 đồng; ông Q, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn theo thỏa thuận nên Ngân hàng được quyền yêu cầu ông Q, bà H thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ. Trường hợp không trả được nợ Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại thời điểm ông H3 và B, bà H4 xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Q, bà H diện tích đất chuyển nhượng đã được đăng ký thế chấp cho Ngân hàng, chưa xóa thế chấp; hợp đồng chuyển nhượng đất không đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật nên không hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Q, bà H phải trả tiền theo thỏa thuận của hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"; ông Q, bà H trú tại thôn Q1, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (địa chỉ theo hợp đồng tín dụng) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quyền khởi kiện: Theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông Q, bà H tại Hợp đồng cho vay số 001/2019/1600435140-HĐCV/NHCT506 ngày 29/5/2019;

Giấy nhận nợ số 001/2019/1600435140/GNN ngày 29/5/2019 khoản vay được chia thành 05 kỳ trả nợ gốc, trong đó kỳ trả nợ ngày 28/5/2020 là 100.000.000 đồng; ông Q, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu ông Q, bà H trả toàn bộ số tiền còn nợ theo thỏa thuận tại Điều 09 Phần 2 của Hợp đồng cho vay số 001/2019/1600435140-HĐCV/NHCT506 ngày 29/5/2019.

[3]. Về quyền yêu cầu độc lập của ông Lưu Văn H3, ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị H4: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo cho ông H3, B và bà H4 thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập (thủ tục khởi kiện) đối với ý kiến, yêu cầu của mình nhưng ông H3 không có yêu cầu, B và bà H4 không thực hiện và cho rằng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nên Tòa án không xem xét.

[4]. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H và anh T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt; anh Huỳnh Tấn A, chị Huỳnh Thị Thanh H2, bà Nguyễn Thị X đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[5]. Hợp đồng cho vay số 001/2019/1600435140-HĐCV/NHCT506 ngày 29/5/2019 và Giấy nhận nợ số 001/2019/1600435140/GNN ngày 29/5/2019 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Q, bà H hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội đúng theo quy định tại các điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; ông Q, bà H đã nhận 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng được chia trả làm 05 kỳ và đã quá hạn đối với kỳ trả nợ ngày 28/5/2020 nên có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (27/5/2022) là 379.302.524 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với 1.300.000.000 đồng tiền gốc và 379.302.524 đồng tiền lãi là có căn cứ nên chấp nhận. Kể từ ngày 28/5/2022 trở đi ông Q, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[6]. Giữa Ngân hàng và ông Q, bà H ký kết Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 001/2015/1600435140/HĐTC ngày 12/3/2015 được công chứng ngày 16/3/2015 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn, tỉnh Đắk Nông và Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 002/2015/1600435140/HĐTC ngày 03/7/2015 được công chứng cùng ngày tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Nông; các hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký **đất đai Đ**. Tài sản thế chấp là các thửa đất số được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q, bà H gồm:

Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320608 cấp ngày 11/6/2015 đối với thửa đất số 56 Tờ bản đồ 123, diện tích 35.191,9m²; Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 385985 cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11 Tờ bản đồ 123, diện tích 169.573m². Tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký

kết trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng cấp tín dụng. Hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp QSDĐ là đúng theo quy định tại Điều 317 và khoản 4 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, trường hợp ông Q, bà H không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp QSDĐ và Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tờ bản đồ địa chính và Quyết định cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123 thể hiện diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 16.957,3m²; giấy chứng nhận QSDĐ số BU 385985 cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11 Tờ bản đồ 123 là có sự sai sót về thông tin trên giấy chứng nhận QSDĐ nên việc sử lý tài sản thế chấp theo diện tích được ghi nhận tại tờ bản đồ địa chính và Quyết định cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[7]. Về quyền sử dụng đất của ông Lưu Văn H3 và ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị H4 đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123 được thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất ông Q, bà H thế chấp đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123 hiện nay đang do ông H3 sử dụng là 8.073,3m² và vợ chồng B, bà H4 đang sử dụng 8.886,2m².

Ông H3 cho rằng phần đất mình nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị L từ năm 2017, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H ngày 17/7/2015; vợ chồng B cho rằng nhận chuyển nhượng lại của bà H từ năm 2009 nhưng giấy sang nhượng lại ghi nhận ngày sang nhượng là 03/7/2018, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc chuyển nhượng đất từ năm 2009. Mặt khác, thửa đất số 11 tờ bản đồ số 123 diện tích 16.957,3m² đã công nhận QSDĐ hợp pháp cho ông Q, bà H từ ngày 11/02/2015; việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ viết giấy tay với nhau, không được công chứng, chứng thực nên không hợp pháp. Trường hợp ông H3 và B, bà H4 có tranh chấp với ông Q, bà H về hợp đồng chuyển nhượng có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Q, bà H phải chịu số tiền 15.000.000 đồng, trong đó chi phí đo đạc là 10.713.000 đồng, chi phí khác là 4.227.000 đồng; Ngân hàng đã chi trả các chi phí nên ông Q, bà H phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền trên.

[12]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Q, bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 62.371.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 117, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T. Buộc ông Huỳnh Tấn Q, bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng 1.679.302.524 đồng, trong đó tiền gốc là 1300.000.000 (*một tỷ ba trăm triệu*) đồng, tiền lãi là 379.302.524 (ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm lẻ hai nghìn năm trăm hai mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày 28/5/2022 khách hàng vay 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 đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 001/2019/1600435140-HĐCV/NHCT506 ngày 29/5/2019 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay 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 cho vay.

2. Trường hợp ông Q, bà H không trả được nợ thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với QSDĐ số BU 385985 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 123 diện tích 16.957,3m² theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 001/2015/1600435140/HĐTC ngày 12/3/2015 được công chứng ngày 16/3/2015 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn, tỉnh Đắk Nông và QSDĐ số BU 320608 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/6/2015 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ 123 diện tích 35.191,9m² theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 002/2015/1600435140/HĐTC ngày 03/7/2015 được công chứng cùng ngày tại Phòng công chứng X, tỉnh Đắk Nông; các hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/7/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký **đất đai Đ**. Trường hợp khi đã xử lý hết tài sản bảo đảm mà chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì tiếp tục xử lý những tài sản khác thuộc quyền sử dụng/sở hữu của bên vay cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

3. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Buộc ông Huỳnh Tấn Q và bà Phạm Thị H phải hoàn trả cho Ngân hàng T 15.000.000 (*mười lăm triệu*) đồng phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. *Về án phí:* Buộc ông Huỳnh Tấn Q, bà Phạm Thị H phải chịu 62.371.000 đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng T 27.192.000 (hai mươi bảy triệu một trăm chín mươi hai nghìn) đồng theo biên lai số 0002688 ngày 19 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THA.DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Văn Tuấn