

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRÀ ÔN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 94/2023/DS-ST

Ngày: 19-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ ÔN, TỈNH VĨNH LONG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy An**.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông **Nguyễn Trọng Khôi**.

2/ Bà **Nguyễn Thị Bé Ngoan**.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Lâm Diệu Huyền** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông **Bùi Thành Hiếu** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2023/TLST- DS ngày 03 tháng 4 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B.**

Địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà T, số S, đường T, phường T1, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Doãn S** – Tổng Giám đốc. Là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông **Bùi Phi L** – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh Vĩnh Long. (có mặt)

2/ Ông **Nguyễn Thanh T** - Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh Vĩnh Long - Phòng giao dịch T. (vắng mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số 428/2023/GUQ-LienVietPostBank.VL ngày 06 tháng 3 năm 2023).

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Thị Thanh P**, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

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

1/ Bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1955. (có mặt)

2/ Anh **Đình Hoàng P**, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2023, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B trình bày: Ngân hàng TMCP B có quan hệ hợp đồng tín dụng với bà Lê Thị Thanh P cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 với số tiền 1.000.000.000đ, dư nợ hiện tại 895.824.990đ, mục đích: cho vay hoàn vốn vay mua đất, lãi suất cho vay 10,6%/năm, lãi suất phạt quá hạn 150% lãi cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

2/ Thẻ tín dụng: Số tiền vay 100.000.000đ, dư nợ cần thanh toán 105.905.068đ, mục đích: cho vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 28%/năm, lãi suất phạt quá hạn 150% lãi cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà P có thể chấp tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Vĩnh Long – Phòng Giao dịch T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020. Tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>; loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T vào ngày 26/8/2019 được chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện cho bà P thanh toán nhưng bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 16/5/2023 thì bà P còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 vốn gốc 895.824.990đ; nợ lãi 68.321.319đ; tổng cộng 964.114.288đ và Thẻ tín dụng vốn gốc 81.213.786đ, nợ lãi: 29.858.218đ, tổng cộng 111.072.004đ. Nay Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 và dự nợ thẻ tín dụng với số tiền tính đến

ngày 16/5/2023 là 1.075.217.292đ. Trường hợp bà P không thực hiện, hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 là quyền sử dụng đất ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>; loại đất ở tại nông thôn, đất toạ lạc tại xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra bà P phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Thanh P trình bày: Bà thống nhất có vay của Ngân hàng 02 khoản vay như lời trình bày của Ngân hàng, bà là người trực tiếp ký tên vay tiền nhưng ông A là người trực tiếp nhận tiền và sử dụng tiền, bà không sử dụng khoản vay này. Nay theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền của 02 khoản vay còn nợ tính đến ngày 16/5/2023 là 1.075.217.292đ. Trường hợp bà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì bà đồng ý giao tài sản đã thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, toạ lạc xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T ngày 26/8/2019, được chỉnh lý mặt 4 cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020 để thi hành án thu hồi nợ.

Tại Văn bản (Biên bản hoà giải) ngày 05/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T trình bày: Đối với phần đất ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, toạ lạc xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long mà bà P đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B trước đây thuộc quyền sử dụng của bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BI 540530, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01730 được Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp ngày 25/6/2012 cho bà Đặng Thị T, sinh năm 1955, địa chỉ: ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 26/8/2019, bà đã ký chuyển nhượng phần đất trên cho anh Trần Hữu T, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để anh T vay vốn Ngân hàng dùm ông Bùi Văn A.

Trường hợp bà P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì bà không đồng ý giao tài sản mà bà Lê Thị Thanh P đã thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, toạ lạc xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T ngày 26/8/2019, được chỉnh lý mặt 4 cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020 để thi hành án thu hồi nợ. Do trước đây bà cho ông Âm mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng, bà đang chờ ông A kiếm tiền để trả nợ Ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển tên lại cho bà. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Sau này nếu có tranh chấp, bà sẽ khởi kiện ông A bằng vụ kiện khác để giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần B trình bày: Yêu cầu bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 19/9/2023 tổng số tiền là 1.137.390.304đ, trong đó gồm: nợ gốc 977.038.735đ, lãi 160.351.569đ và buộc bà P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 kể từ ngày 20/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà P có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>; loại đất ở tại nông thôn, đất toạ lạc tại xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T vào ngày 26/8/2019 được chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020 để thi hành án thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T trình bày: Bà xin cho bà thời gian để bà yêu cầu ông A, bà P trả tiền Ngân hàng. Sau khi trả tiền Ngân hàng xong Ngân hàng sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển tên lại cho bà.

Các chứng cứ mà các bên giao nộp đã được tiếp cận, công khai chứng cứ. Các bên không có ý kiến gì.

**Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

+ Về trình tự, thủ tục tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Riêng đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh P vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Hoàng P không có bản khai trình bày ý kiến, trong quá trình giải quyết vụ án không tham gia theo giấy triệu tập của Toà án nhiều lần là không tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; nội dung Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao; các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đề nghị:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B. Buộc bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ trả vốn, lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 19/9/2023 tổng số tiền là 1.137.390.304đ, trong đó gồm: nợ gốc 977.038.735đ, lãi 160.351.569đ và buộc bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 kể từ ngày 20/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

+ Trường hợp bà Lê Thị Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà Lê Thị Thanh P, bà Đặng Thị T và anh Đinh Hoàng P có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>; loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T vào ngày 26/8/2019 được chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020 để thi hành án thu hồi nợ.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ nộp 46.121.709đ (*Bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi một ngàn bảy trăm lẻ chín đồng*).

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.598.000đ (*Hai mươi một triệu năm trăm chín mươi tám ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0004023 ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra 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] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thanh P có địa chỉ cư trú tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long trả lại số tiền còn nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 cho Ngân hàng. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[1.2] Bị đơn bà Lê Thị Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Hoàng P được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Lê Thị Thanh P và anh Đinh Hoàng P.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Vào ngày 22/10/2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B có ký với bà Lê Thị Thanh P: Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 với số tiền 1.000.000.000đ, dư nợ hiện tại 895.824.979đ, mục đích: cho vay hoàn vốn vay mua đất, lãi suất cho vay 10,6%/năm, lãi suất phạt quá hạn 150% lãi cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm và Thẻ tín dụng: Số tiền vay 100.000.000đ, dư nợ cần thanh toán 105.905.068đ, mục đích: cho vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 28%/năm, lãi suất phạt quá hạn 150% lãi cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Lê Thị Thanh P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ tạo điều kiện để bà P thanh toán nhưng bà P tránh né, không thực hiện nghĩa vụ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 19/9/2023, bà P còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi là 1.137.390.304đ. Bị đơn bà P thừa nhận có

vay của Ngân hàng theo như lời trình bày của Ngân hàng nhưng vay dùm cho ông Âm và bà P là người trực tiếp giao dịch với Ngân hàng. Nên xem hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B và bà P là sự việc có thật, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/9/2023 tổng số tiền là 1.137.390.304đ, trong đó gồm: nợ gốc 977.038.735đ, lãi 160.351.569đ và buộc bà Lê Thị Thanh P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 kể từ ngày 20/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, giữa Ngân hàng và bà P có ký kết hợp đồng cụ thể, quy định rõ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất, thời điểm trả hết nợ và phương thức trả nợ nhưng do bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/9/2023 tổng số tiền là 1.137.390.304đ, trong đó gồm: nợ gốc 977.038.735đ, lãi 160.351.569đ và buộc bà Lê Thị Thanh P phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 kể từ ngày 20/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng là phù hợp các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[2.3] Xét Ngân hàng yêu cầu đối với trường hợp bà Lê Thị Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 để thi hành án thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận và phù hợp theo quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 324 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Bởi lẽ:

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>; loại đất ở tại nông thôn, đất toạ lạc tại xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long; số phát hành số CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T vào ngày 26/8/2019 được chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020 thì trên đất có căn nhà do bà Đặng Thị T và anh Đinh

Hoàng P đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng biết trên diện tích đất có căn nhà nhưng không biết nhà do bà T và anh P đang quản lý, sử dụng, chỉ định giá tài sản thế chấp đối với diện tích đất là 1.600.000.000đ mà không xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu căn nhà cấp 4, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Tuy nhiên tại nội dung Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nêu:

*“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...”*

*... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”*

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét chấp nhận đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020.

Dành cho bà Đặng Thị T và anh Đinh Hoàng P được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020.

[2.4] Xét lời trình bày của bà Đặng Thị T không đồng ý giao tài sản thế chấp do đây là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà. Bà yêu cầu ông A, bà P trả nợ cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà nhưng ngoài lời trình bày thì bà không có chứng cứ gì để chứng minh và bà cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nên dành cho bà T vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

#### [2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Cụ thể buộc bà Lê Thị Thanh P phải nộp 46.121.709đ (*Bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi mốt ngàn bảy trăm lẻ chín đồng*).

Ngân hàng Thương mại cổ phần B không phải chịu án phí do yêu cầu được chấp nhận, nên hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án



phí 21.598.000đ (*Hai mươi một triệu năm trăm chín mươi tám ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0004023 ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

[2.5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ so với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng nội dung Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 324, 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 6, 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền còn nợ tính đến ngày 19/9/2023 tổng số tiền là: 1.137.390.304đ (*Một tỷ một trăm ba mươi bảy triệu ba trăm chín mươi ngàn ba trăm lẻ bốn đồng*). Trong đó gồm: nợ gốc 977.038.735đ, lãi 160.351.569đ và buộc bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD66D202000229 ngày 22/10/2020 kể từ ngày 20/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Trường hợp bà Lê Thị Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà Lê Thị Thanh P, bà Đặng Thị T và anh Đinh Hoàng P có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020 là Quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở thửa số 42, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.046,9m<sup>2</sup>; loại đất ở tại nông thôn, đất toạ lạc tại xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số CS 231880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho Trần Hữu T vào ngày 26/8/2019 được chỉnh lý biên động cho bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 14/10/2020 để thi hành án thu hồi nợ.

Dành cho bà Đặng Thị T và anh Đinh Hoàng P được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2020/HĐTC/PGDTraOn ký ngày 22/10/2020.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Thanh P có nghĩa vụ nộp 46.121.709đ (*Bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi một ngàn bảy trăm lẻ chín đồng*).

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.598.000đ (*Hai mươi một triệu năm trăm chín mươi tám ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0004023 ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Trà Ôn;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Thúy An**