

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HOÀI NHƠN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 286/2024/DS-ST

Ngày: 30-7-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phan Á

Ông Nguyễn Hữu Tố

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Hồng Tuyền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A)

Địa chỉ: D N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P, chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L, chức vụ: Phó giám đốc Phòng Quản lý nợ

(Theo giấy ủy quyền số 1285/UQ-QLN.22, ngày 05/7/2022 của người đại diện theo pháp luật)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình L: Ông Võ Văn X, chức vụ: Nhân viên

(Theo giấy ủy quyền số 1610/UQ-QLN.23, ngày 03/10/2023 của ông Nguyễn Đình L)

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1981; Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1982 (VM)

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm 1972 (VM)
  - Chị Đặng Huỳnh Ý N, sinh năm 2002 (có đơn xét xử vắng mặt)
  - Anh Phan Đình P1, sinh năm 1982 (có đơn xét xử vắng mặt)
  - Chị Võ Thị N1, sinh năm 1977 (có đơn xét xử vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Võ Văn X, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Theo Hợp đồng tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021, thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BSO.CN.1367.211021 ngày 26/10/2021 và Phụ lục hợp đồng số BSO.CN.1303.211021/PL-01 ngày 26/10/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Á, Chi nhánh B, phòng G cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị T1 vay số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) để mua bán hàng hải sản, hợp đồng vay theo hạn mức, thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng, lãi suất theo quy định trong từng Khế ước nhận nợ, cụ thể, Khế ước nhận nợ số 378180929, ngày ký và giải ngân: 10/11/2022, số tiền giải ngân: 750.000.000 đồng, phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16009727 của bà Hồ Thị T1 tại A, thời hạn cho vay từ ngày 11/11/2022 đến ngày 10/11/2023, lãi suất theo quy định tại thời điểm giải ngân (có giấy nhận nợ kèm theo).

Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông T, bà T1 thế chấp cho Ngân hàng 2 tài sản bảo đảm như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.226.191120 ngày 19/11/2020, số công chứng 6903, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản thế chấp là nhà, đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.144.211021 ngày 21/10/2021, số công chứng 4548, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản thế chấp là thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 14, diện tích 107,2m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với A. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn từ ngày 13/9/2023, A ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn toàn bộ dư nợ của Khế ước nhận nợ số 378180929.

Như vậy, tính đến ngày 30/7/2024, vợ chồng ông T, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, tổng số nợ gốc và lãi của vợ chồng ông T, bà T1 còn nợ Ngân hàng là 901.690.619 đồng (Chín trăm lẻ một triệu sáu trăm chín mươi

ngàn sáu trăm mười chín đồng). Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng vợ chồng ông bà cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà T1 trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ như đã trình bày ở trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông T, bà T1 phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, hợp đồng cấp tín dụng, K ước nhận nợ cho đến khi trả hết nợ.

Thứ tự trả nợ: vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Trường hợp ông T, bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay theo quy định.

*Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hồ Thị T1, ông Nguyễn Đình T cùng trình bày:*

Vợ chồng bà T1, ông T thống nhất với ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng. Vợ chồng ông, bà thừa nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng với ngân hàng A, chi nhánh B, phòng G, theo hợp đồng cấp tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021.

Khi ký hợp đồng, các bên thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BSO.CN.1367.211021 ngày 26/10/2021 và Phụ lục hợp đồng số BSO.CN.1303.211021/PL-01 ngày 26/10/2021, số tiền hiện nay vợ chồng ông, bà còn nợ Ngân hàng như đại diện phía ngân hàng trình bày là đúng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, vợ chồng ông, bà thế chấp cho Ngân hàng 02 tài sản bảo đảm, cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.226.191120 ngày 19/11/2020, số công chứng 6903, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115m<sup>2</sup> đất ở, tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.144.211021 ngày 21/10/2021, số công chứng 4548, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản thế chấp là thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 14, diện tích 107,2m<sup>2</sup> đất ở, tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Tuy nhiên, tại thửa đất 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115m<sup>2</sup> đất ở, tọa lạc khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định có 01 nhà ở là tài sản của bà Huỳnh Thị Mỹ D, hiện mẹ con bà D đang sinh sống tại đây. Vì bà D bị nợ xấu không vay tiền được, và lúc đó bà D cũng đang nợ tiền của bà T1 khoảng

220.000.000 đồng nên giữa bà T1 và bà D có văn bản thỏa thuận là bà D chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà T1 đứng tên để bà T1 vay tiền, hàng tháng bà D là người trả lãi cho bà T1 đối với số tiền 220.000.000 đồng, còn số tiền bà T1 vay thêm của Ngân hàng thì bà T1 tự trả lãi. Đồng thời hai bên cũng thống nhất khi nào có điều kiện thì bà D sẽ trả tiền cho bà T1, bà T1 sẽ sang lại thửa đất nói trên cho bà D.

Thời gian qua, vì điều kiện kinh tế khó khăn, làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà T1, ông T chưa trả nợ được cho ngân hàng, nay ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông, bà thống nhất số nợ và chấp nhận trả nợ.

Trường hợp vợ chồng ông, bà không trả được nợ thì vợ chồng ông, bà thống nhất xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất 1487, tờ bản đồ số 14, diện tích 107,2m<sup>2</sup> đất ở, tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định. Riêng nhà, đất tại thửa đất 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115m<sup>2</sup> đất ở, tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định thì vợ chồng ông, bà không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì đó là nhà, đất của bà D. Ngoài ra, ông, bà không trình bày gì thêm.

*Tại bản tự khai và các tài liệu tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ D trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 381E, tờ bản đồ số 04 tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định là bà D được tặng cho (theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 584/HĐTC/2007), trên đất có tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của bà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà.

Hiện nay bà D và con gái là Đặng Huỳnh Ý N đang sinh sống tại nhà, đất nói trên.

Vào ngày 25/11/2020, bà D có mượn bà T1 số tiền 220.000.000 đồng để làm ăn. Tuy nhiên, thời điểm đó bà D bị nợ xấu không đáo hạn ngân hàng được nên bà D và bà T1 có thỏa thuận là bà D chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà T1 để bà T1 đứng tên vay tiền. Và thực tế, bà D có biết việc bà T1 vay tiền tại ngân hàng và thế chấp nhà, đất của bà D, bà D cũng có trả lãi cho ngân hàng được 02 tháng, sau đó thì bà T1 là người trực tiếp trả lãi cho ngân hàng. Đồng thời, giữa bà D và bà T1 có thỏa thuận khi nào bà D có đủ điều kiện trả nợ thì bà T1 sẽ sang tên sổ đỏ lại cho bà D.

Thời gian qua bà T1 làm ăn khó khăn chưa có điều kiện trả nợ cho ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T1, ông T trả nợ thì đó là việc giữa ngân hàng và vợ chồng bà T1, không liên quan gì đến bà D.

Bà cũng đã được Tòa án giải thích về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, là bà có quyền khởi kiện để đòi lại nhà, đất từ bà T1 nhưng hiện nay bà không có yêu cầu. Bà chỉ có ý kiến là trường hợp ngân hàng yêu cầu vợ chồng bà T1 trả nợ nhưng vợ chồng bà T1 không trả được nợ và yêu cầu xử lý tài sản

thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 4 tại khu phố D, phường T thì bà không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì nhà, đất là của mẹ con bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

*Tại bản tự khai và các tài liệu tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Huỳnh Ý N trình bày:*

Chị N là con bà Huỳnh Thị Mỹ D, vào năm 2007, mẹ chị nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 4 tại khu phố D, phường T, mẹ con chị sinh sống ổn định tại nhà đất nói trên từ đó cho đến nay. Chị có biết về việc mẹ chị và bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích để bà T1 vay tiền giùm vì thời điểm đó mẹ chị bị nợ xấu, còn bà T1 vay tiền ngân hàng bao nhiêu thì chị không rõ. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T1 trả nợ cho ngân hàng thì chị không biết, không liên quan. Chị không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà đất mà mẹ con chị đang ở vì nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mẹ con chị. Ngoài ra, vì bận công việc nên chị đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt chị.

*Tại bản tự khai ngày 07/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Đình P1 trình bày:*

Anh là chủ sử dụng đất của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 04, liền kề về phía Đông của thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04 tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định. Từ trước đến nay, hai hộ gia đình anh và bà D sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, anh thống nhất với ranh mốc giới theo hiện trạng sử dụng và không có ý kiến gì khác. Vì lý do bận công việc nên anh đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt anh.

*Tại bản tự khai ngày 07/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị N1 trình bày:*

Chị là chủ sử dụng đất của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04, liền kề về phía Tây của thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04 tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định. Từ trước đến nay, hai hộ gia đình chị và bà D sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, chị thống nhất với ranh mốc giới theo hiện trạng sử dụng và không có ý kiến gì khác. Vì lý do bận công việc nên chị đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt chị.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/QBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á, buộc

vợ chồng bà T1, ông T phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi là 901.690.619 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm trên nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi hết nợ vay.

Trường hợp vợ chồng bà T1, ông T không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.226.191120 ngày 19/11/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.144.211021 ngày 21/10/2021 được ký kết giữa vợ chồng bà T1, ông T và Ngân hàng A- Chi nhánh B- Phòng G để đảm bảo việc thu hồi nợ. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Vợ chồng bà T1, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền xét xử vụ án: Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện giữa pháp nhân (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á) và cá nhân (vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị T1, không có đăng ký kinh doanh) nên đây là vụ án dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có hộ khẩu và nơi ở tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ D được thông báo hợp lệ nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Huỳnh Ý N, anh Phan Đình P1, chị Võ Thị N1 có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021 thấy rằng, bên cho vay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Chi nhánh B - Phòng G, bên vay là vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị T1. Hợp đồng này được ký kết hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với các quy định tại các điều 385, 386, 388, 398, 399, 400, 401, 463 của Bộ luật dân sự 2015 nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đã giải ngân cho bên vay toàn bộ số tiền vay 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo đúng thỏa

thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T, bà T1 không trả gốc và thường xuyên chậm trả lãi cho Ngân hàng, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng vợ chồng ông T, bà T1 vẫn không có thiện chí trả nợ dẫn đến toàn bộ dư nợ của ông T, bà T1 chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 13/9/2023.

Tính đến ngày 30/7/2024, tổng số tiền vợ chồng ông T, bà T1 nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á là 901.690.619 đồng (trong đó, nợ gốc là: 749.534.597 đồng, nợ lãi trong hạn: 46.820.548 đồng, lãi quá hạn: 98.865.105 đồng, lãi phạt: 6.470.369 đồng). Do vậy, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 trả số tiền còn nợ nói trên và tiền lãi phát sinh kèm theo là phù hợp theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng tạm tính đến ngày 30/7/2024 là nợ lãi trong hạn: 46.820.548 đồng, lãi quá hạn: 98.865.105 đồng, lãi phạt: 6.470.369 đồng. Do vợ chồng ông T, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 13/9/2023 và buộc vợ chồng ông T, bà T1 phải trả lãi theo Điều 2, Điều 3 Hợp đồng tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021.

Việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất của hợp đồng tín dụng phù hợp với mục 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 khoản 2.2 Điều 2 (Thời hạn cho vay- lãi suất- trả nợ gốc- phí/phạt của Khế ước nhận nợ, được đính kèm Hợp đồng tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021) quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng, việc áp dụng mức lãi suất này được phía bị đơn thông nhất và không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 31/7/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021 cho đến khi vợ chồng ông T, bà T1 thanh toán xong khoản nợ.

[2.3] Về tài sản thế chấp: Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ thấy rằng:

Ngày 19 tháng 11 năm 2020, tại Phòng công chứng số B tỉnh Bình Định, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Chi nhánh B - Phòng G và vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị T1 đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.226.191120 về việc thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115,0m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 703847, số vào sổ cấp GCN: H.04241/A6 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 15/6/2007, cấp

nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 10/11/2020.

Ngày 21/10/2021, tại Phòng C tỉnh Bình Định, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Chi nhánh B - Phòng G và vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị T1 đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.144.211021 về việc thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1487, tờ bản đồ 14, diện tích 107,20m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 694084, số vào sổ cấp GCN: CS04585 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 04/10/2021.

Các Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung không trái với quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Đồng thời, tại mục 8.1 Điều 8 Hợp đồng này các bên đã thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ như sau: *“ACB được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp sau: Khi nghĩa vụ đến hạn mà Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 3 Hợp đồng này, bao gồm cả trường hợp A thu hồi nợ trước hạn”*. Do đó, việc nguyên đơn (Ngân hàng) yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp khi bên vay (vợ chồng ông T, bà T1) vi phạm nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303 khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015.

[2.4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2024, về tài sản có trên đất tại thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 14 tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định gồm: 04 cây dừa cho quả bình thường, 01 nhà vệ sinh, xây gạch, tô xi măng của bà Hồ Thị T1, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Bà T1 thống nhất tự dọn dỡ trong trường hợp không trả được nợ và phải xử lý tài sản thế chấp, bà T1 không yêu cầu bồi thường gì.

[3] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ D: Bà D cho rằng nhà, đất tại Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.226.191120 tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115,0m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định là thuộc sở hữu của bà, giữa bà và bà T1 có thỏa thuận bằng giấy viết tay về việc bà tạm thời chuyển nhượng đất của bà nhờ bà T1 đứng tên giữ (vì bà bị nợ xấu không làm thủ tục đáo hạn ngân hàng được), sau đó bà T1 giúp bà vay tiền tại Ngân hàng (lúc đó bà T1 có vay cho bà số tiền 220.000.000 đồng). Hai bên cam kết sau này khi bà có đủ điều kiện trả đủ nợ cho bà T1 thì bà T1 sẽ chuyển trả lại nhà đất cho bà. Nay vợ chồng bà T1, ông T không trả được nợ cho ngân hàng thì đó là chuyện của vợ chồng bà T1, ông T không liên quan đến bà. Bà không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất mà bà đang quản lý, sở hữu, sử dụng như ngân hàng yêu



câu.

Căn cứ theo nội dung đăng ký biến động ngày 10/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, thì thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04 tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T1, theo hồ sơ số 001104.CN.007.

Căn cứ theo nội dung Hợp đồng cấp tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021, Hợp đồng thế chấp tài sản số BSO.BĐCN.226.191120 ngày 19/11/2020, Cam kết thế chấp tài sản ngày 20/11/2020 thì tài sản có trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Căn cứ quy định tại các điều 298, 318 Bộ luật dân sự 2015, Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp tài sản giữa vợ chồng bà T1, ông T và Ngân hàng là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên phát sinh hiệu lực đối với các bên ký kết. Đồng thời, theo tinh thần của án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017, thấy rằng, bên thế chấp (vợ chồng bà T1, ông T) dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác (bà D), bà D có biết việc thế chấp này và đồng ý cho vợ chồng bà T1, ông T thế chấp, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà T1, ông T và Ngân hàng đương nhiên có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi vợ chồng ông T, bà T1 không trả được nợ, tuy nhiên, cũng theo tinh thần án lệ số 11/2017, thì phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất (bà D) được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu bà D có nhu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á được chấp nhận nên bị đơn là vợ chồng ông T, bà T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông T, bà T1 phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, các điều 147, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 299, 303, khoản 7 Điều 323, Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các điều 91, 94, 95 Luật Các Tổ chức tín dụng; các điều 7, 8, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số 11/2017 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị T1.

Buộc vợ chồng ông T, bà T1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á theo Hợp đồng cấp tín dụng số BSO.CN.1303.211021 ngày 26/10/2021, Phụ lục hợp đồng số BSO.CN.1303.211021/PL-01 ngày 26/10/2021; Khế ước nhận nợ số 378180929, tính đến ngày 30/7/2024 như sau:

- Nợ gốc: 749.534.597 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 46.820.548 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 98.865.105 đồng
- Lãi phạt 6.470.369 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi: 901.690.619 đồng (chín trăm lẻ một triệu sáu trăm chín mươi nghìn sáu trăm mười chín đồng).

Trường hợp vợ chồng ông T, bà T1 không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản sau đây để thu hồi nợ: nhà, đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định và thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 14, diện tích 107,2m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Ưu tiên cho bà Huỳnh Thị Mỹ D, là chủ sở hữu của ngôi nhà cấp 4 tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04, diện tích 115m<sup>2</sup> đất ở tại khu phố D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 381E, tờ bản đồ số 04 nói trên nếu bà D có nhu cầu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 về việc dọn dờ các tài sản có trên thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 14 tại khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định khi xử lý tài sản thế chấp.

2. Về chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông T, bà T1 phải chịu 4.000.000

(Bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á 4.000.000 (Bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp, sau khi thu được từ vợ chồng ông T, bà T1.

3. Về án phí: vợ chồng ông T, bà T1 phải chịu 39.050.720 đồng (Ba mươi chín triệu không trăm năm mươi nghìn bảy trăm hai mươi đồng) sung vào ngân sách nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 17.664.450 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu số 0006103 ngày 11 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

5.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND Tx. Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Phương**

