

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN A  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: **30/2023/DS-ST**

Ngày: 31 – 5 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN X  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Hoàng Tính**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Phạm Văn Sáu**

2. Bà **Kim Thị Sà Mết**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Văn Nhựt**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà **Châu Ngọc Hạnh**, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: N hàng Thương mại cổ phần B.**

Trụ sở chính: Tầng 1, 2, 3 Tòa nhà Geleximco, 36 C, phường D, quận E, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Số 18 G, Phường 2, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo pháp luật:* Ông **Đào Mạnh B1** – Chủ tịch HĐQT.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông **Nguyễn B2**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 18 G, Phường 2, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền số 435/UQ.TGD.22 ngày 11/10/2022. (Có mặt)

**- Đồng bị đơn:**

1. Ông **Huỳnh Văn K**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn M, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

2. Bà **Trần Kim N**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 65 O, Khóm 7, Phường 3, thành phố P, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Ấp Q, xã U, huyện R, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông **Lý Kim S** và bà **Kha Ngọc X**. Địa chỉ: Ấp Y, xã U, huyện R, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 10 năm 2022 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn N hàng Thương mại cổ phần B, ông Nguyễn B2 trình bày: N hàng Thương mại cổ phần B (sau đây viết gọn là N hàng B) cấp tín dụng cho ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N theo các hợp đồng tín dụng sau đây:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 0049/20/TD/IX ngày 30/10/2020 vay số tiền 1.790.000.000 đồng, mục đích vay bồi hoàn tiền mua bất động sản của khách hàng tại thửa đất số 923, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Ấp Q, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng; bồi hoàn tiền mua bất động sản của khách hàng tại thửa đất số 2285, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Ấp Q, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng; bồi hoàn tiền mua bất động sản của khách hàng tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng; bồi hoàn tiền mua bất động sản của khách hàng tại thửa đất số 939, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng; bồi hoàn tiền mua bất động sản của khách hàng tại thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Ấp Đào Viên, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng. Thời hạn vay là 360 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày N hàng B giải N; lãi suất vay được quy định trong từng giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N đã ký với N hàng B các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0049A/20/TC/IX ngày 30/10/2020, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 604,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 27, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103720, vào sổ cấp GCN số CS03179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/04/2020;

- Quyền sử dụng đất diện tích 749,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 2285, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Q, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103221, số vào sổ cấp GCN: CS03220 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 14/05/2020;

- Quyền sử dụng đất diện tích 271,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 939, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 875548, vào sổ cấp GCN: CH00700 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 26/04/2011; cập nhật chuyển nhượng thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 07/09/2020;

- Quyền sử dụng đất diện tích 148,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1741, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Đào Viên, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 343318, vào sổ cấp GCN: CH00678 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/12/2012; cập nhật chuyển nhượng thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 25/03/2020.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 30/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Sóc Trăng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0049B/20/TC/IX ngày 30/10/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 165,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 923, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Q, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng. Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 46,2m<sup>2</sup>, diện tích sàn 46,2m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103442, vào sổ cấp GCN số: CH03264 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/06/2022; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu, sử dụng ngày 01/07/2022.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 30/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Sóc Trăng.

2. Hợp đồng cho vay từng lần số 5688/20/TD/IX ngày 05/01/2021: Số tiền vay 660.000.000 đồng, mục đích vay để bồi hoàn vốn thanh toán phần nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất 1365, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng; thời hạn vay là 360 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày N hàng B giải N; lãi suất vay được quy định trong từng Giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N đã ký với N hàng B hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5688/20/TC/IX ngày 05/01/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 601,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1365, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 103587, vào sổ cấp GCN số CS03170 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/03/2020; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu, sử dụng ngày 07/12/2020.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 05/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Sóc Trăng.

3. Hợp đồng thế tín dụng số 016/TTD ngày 28/11/2019: Hạn mức tín dụng: 50.000.000 đồng; loại Thẻ: Visa Credit; mục đích: Tiêu dùng; thời hạn: Thẻ có thời hạn sử dụng đến ngày 28/11/2021.

4. Hợp đồng thế tín dụng số 0042/20 ngày 04/11/2020: Hạn mức tín dụng: 170.000.000 đồng; loại Thẻ: Visa Credit; mục đích: Tiêu dùng; thời hạn: Thẻ có thời hạn sử dụng đến ngày 04/11/2023.

Trong quá trình giao dịch, N hàng B đã giải N và ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N đã rút vốn của các hợp đồng nêu trên với tổng số tiền: 2.670.000.000 đồng, theo:

+ Giấy nhận nợ số 0049/20/TD/IX.01 ngày 31/10/2020, số tiền rút 1.790.000.000 đồng; lãi suất: 5.9%/năm, cố định 06 tháng đầu. Từ tháng thứ 7 đến tháng 12 là 6.9 %/năm. (Áp dụng theo Quyết định 470/QĐ-TGD.20 ngày 07/09/2020 V/v triển khai gói ưu đãi dành cho vay khách hàng cá nhân “Vay Ưu Đãi – Lãi An Tâm”, Loại ưu đãi 1). Thời điểm thay đổi lãi suất: 3 tháng/lần. Áp dụng từ sau thời điểm hết ưu đãi lãi suất 12 tháng đầu tiên.

+ Giấy nhận nợ số 5688/20/TD/IX.01 ngày 06/01/2021, số tiền rút 660.000.000 đồng; lãi suất: 12.2%. Thời điểm thay đổi lãi suất: 3 tháng/lần kể từ thời điểm giải N.

+ Hợp đồng thế tín dụng số 016/TTD ngày 28/11/2019 hạn mức tín dụng: 50.000.000 đồng;

+ Hợp đồng thế tín dụng số 0042/20 ngày 04/11/2020 hạn mức tín dụng: 170.000.000 đồng;

Tạm tính đến ngày 31/5/2023, ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N còn nợ N hàng B tổng số tiền là 3.390.631.218 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 2.623.082.426 đồng, tiền nợ lãi là 767.548.792 đồng.

Đối với số nợ nêu trên, N hàng B đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo trả nợ trước hạn..., tuy nhiên ông K, bà N đã không thực hiện trả nợ vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, N hàng B kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu sau:

Buộc ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N phải thanh toán cho N hàng B tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/5/2023 là 3.390.631.218 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 2.623.082.426 đồng, tiền nợ lãi là 767.548.792 đồng.

Buộc ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với N hàng B kể từ sau ngày 31/5/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N không trả hoặc trả không đủ nợ, N hàng B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp của ông K, bà N để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với N hàng B tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ cho đến khi hết số nợ còn lại.

*Đối với đồng bị đơn ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Kim S và bà Kha Ngọc X: Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo về*

việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng khác hợp lệ cho ông K, bà N, ông S, bà X nhưng ông K, bà N, ông S, bà X vắng mặt không có lý do và không gửi bất kỳ tài liệu, chứng cứ, văn bản nêu ý kiến cho Tòa án. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông K, bà N, ông S, bà X đối với yêu cầu khởi kiện của N hàng B.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. N hàng B đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng bị đơn ông K, bà N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà X chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình là theo quy định tại các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của N hàng B đối với ông K, bà N. Buộc ông K, bà N cùng có nghĩa vụ thanh toán cho N hàng B số tiền nợ tính đến ngày 31/5/2023 số tiền 3.390.631.218 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 2.623.082.426 đồng, tiền nợ lãi là 767.548.792 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/6/2023 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc nêu trên.

Trường hợp ông K, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ, thì N hàng B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá tài sản thế chấp của ông K, bà N đã thế chấp cho N hàng B để thu hồi nợ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí tố tụng: Ông K, bà N phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền: N hàng Thương mại cổ phần B (sau đây viết gọn là N hàng B) khởi kiện ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N yêu cầu thanh toán tiền nợ vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 463 của Bộ luật Dân sự; tại thời điểm N hàng B ký kết hợp đồng tín dụng với ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N thì ông Huỳnh Văn K có địa chỉ cư trú tại ấp L, thị trấn M, huyện A, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N là đồng bị đơn, ông Lý Kim S, bà Kha Ngọc X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả B1 hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét thấy, theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp do N hàng B cung cấp kèm theo đơn khởi kiện thể hiện có chữ ký tên của ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp đúng quy định của pháp luật. Vì

vậy, yêu cầu khởi kiện của N hàng B là phù hợp với quy định tại các điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N cùng có nghĩa vụ thanh toán cho N hàng B số tiền nợ tính đến ngày 31/5/2023 là 3.390.631.218 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 2.623.082.426 đồng, tiền nợ lãi là 767.548.792 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/6/2023 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc nêu trên.

[4] Trường hợp ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N không thanh toán được số tiền nợ nêu trên cho N hàng B thì N hàng B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá tài sản thế chấp của ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết với N hàng B để thu hồi nợ.

[5] Khi bán đấu giá tài sản thế chấp tại thửa đất 939, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng cần dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho ông Lý Kim S và bà Kha Ngọc X (nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng) do trên phần đất thế chấp có căn nhà cấp 4 của ông S, bà X đang ở. Theo tinh thần Án lệ số 11/2017 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.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 349.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của N hàng B được Tòa án chấp nhận nên ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định nêu trên. N hàng B đã tạm nộp tạm ứng số tiền 349.000 đồng và đã chi phí hết vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nên cần buộc ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N có nghĩa vụ trả lại cho N hàng B số tiền 349.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của N hàng B đối với ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N được Tòa án chấp nhận nên ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

N hàng B không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, trả lại cho N hàng B số tiền đã nộp là 46.568.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001359 ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận toàn bộ quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân

sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 24, 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 N hàng Thương mại cổ phần B đối với ông Huỳnh Văn K và bà Trần Kim N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Nợ tính đến ngày 31/5/2023 là 3.390.631.218 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 2.623.082.426 đồng, tiền nợ lãi là 767.548.792 đồng. Buộc ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N cùng có nghĩa vụ thanh toán cho N hàng Thương mại cổ phần B (do N hàng Thương mại cổ phần B chi nhánh Bạc Liêu nhận theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết) số tiền 3.390.631.218 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 2.623.082.426 đồng, tiền nợ lãi là 767.548.792 đồng.

3. Kể từ ngày 01/6/2023, ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N 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 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền 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 N hàng B thì lãi suất mà ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N phải tiếp tục thanh toán cho N hàng B theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của N hàng B.

4. Trường hợp ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho N hàng B thì N hàng B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá tài sản thế chấp của ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 604,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103720, vào sổ cấp GCN số CS03179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/04/2020;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2285, tờ bản đồ số 6, diện tích 749,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Q, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103221, số vào sổ cấp GCN: CS03220 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 14/05/2020;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 939, tờ bản đồ số 5, diện tích 271,5 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 875548, vào sổ cấp GCN: CH00700 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 26/04/2011. Cập nhật chuyển nhượng thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 07/09/2020;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1741, tờ bản đồ số 4, diện tích 148,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đào Viên, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 343318, vào sổ cấp GCN: CH00678 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/12/2012. Cập nhật chuyển nhượng thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 25/03/2020;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 923, tờ bản đồ số 6, diện tích 165,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Q, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 875548, vào sổ cấp GCN: CH00700 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 26/04/2011. Cập nhật chuyển nhượng thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 07/09/2020;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 5, diện tích 601,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Y, xã Thạnh Quới, huyện R, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 103587, vào sổ cấp GCN số CS03170 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/03/2020. Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu, sử dụng ngày 07/12/2020.

5. Dành cho ông Lý Kim S và bà Kha Ngọc X được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 939, tờ bản đồ số 5, diện tích 271,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Y, xã U, huyện R, tỉnh Sóc Trăng nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Theo tinh thần Án lệ số 11/2017AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N trả lại cho N hàng Thương mại cổ phần B số tiền 349.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

7. Về án phí: Ông Huỳnh Văn K, bà Trần Kim N phải nộp 99.812.624 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

N hàng Thương mại cổ phần B được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 46.568.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001359 ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

8. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Về quyền B1 cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền B1 cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền B1 cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện A, tỉnh Bạc Liêu;
- Chi cục THADS huyện A, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**Nguyễn Hoàng Tính**