

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày: 06 - 5- 2025
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 KIẾN TƯỜNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Truỵn;
2. Ông Nguyễn Văn Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Công - là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2024/TLST-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-DS ngày 25/02/2025 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị K, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng N1 Chi nhánh thị xã K (theo Giấy ủy quyền số 399A/NHNo.TXKT ngày 06/5/2025). Bà K có mặt.

Địa chỉ Chi nhánh: Số D, đường C, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Bị đơn, gồm:

2.1 Bà Diệp Thị H, sinh năm 1980. Bà H có văn bản đề nghị vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

Hiện bà H đang chấp hành án tại Trại giam T3. Địa chỉ: Xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2.2 Ông Nguyễn Thế V1, sinh năm 1980. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

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

3.1 Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1941. Bà H1 có văn bản đề nghị vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3.2 Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1981. Vắng mặt.

Nơi ở hiện nay: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3.3 Em Nguyễn Diệp Huỳnh Kim C, sinh năm 2006. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3.4 Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1961. Vắng mặt.

3.5 Bà Lê Thị L, sinh năm 1980. Bà L có văn bản đề nghị vắng mặt.

3.6 Bà Đỗ Thị Kim H2, sinh năm 1997. Vắng mặt.

3.7 Bà Đỗ Thị Hồng O, sinh năm 2001. Bà O có văn bản đề nghị vắng mặt.

3.8 Đỗ Thị Hồng T, sinh năm 2005. Vắng mặt.

3.9 Cháu Hoàng Khánh Đ, sinh năm 2023.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đ: Bà Đỗ Thị Hồng O, sinh năm 2001 (là mẹ cháu Đ).

Tất cả cùng địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3.10 Ông Diệp Văn H3, sinh năm 1982. Ông H3 có mặt.

3.11 Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1983. Bà T1 có mặt.

3.12. Cháu Diệp Bảo H4, sinh năm 2011.

3.13 Cháu Diệp Ngọc Lan A, sinh năm 2015.

Người đại diện hợp pháp của cháu H4 và cháu A là ông Diệp Văn H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 (là cha, mẹ).

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3.14 Bà Diệp Thị T2, sinh năm 1969. Bà T2 có mặt.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ngày 21/02/2023 bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 có ký hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 vay của Ngân hàng N1 chi nhánh thị xã K (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền 2.700.000.000 đồng. Nhận tiền vay ngày 22/02/2023, thời hạn vay 60 tháng, trả nợ gốc trong gồm 05 kỳ:

Kỳ 01: Hạn ngày 21/02/2024 trả 540.000.000 đồng.

Kỳ 02: Hạn ngày 21/02/2025 trả 540.000.000 đồng.

Kỳ 03: Hạn ngày 21/02/2026 trả 540.000.000 đồng.

Kỳ 04: Hạn ngày 21/02/2027 trả 540.000.000 đồng.

Kỳ 05: Hạn ngày 21/02/2028 trả 540.000.000 đồng.

Lãi suất tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm, từ ngày 11/3/2024 đến nay điều chỉnh mức lãi còn 10,8%/năm. Trả lãi theo kỳ, mỗi kỳ 03 tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 21/5/2023.

Căn cứ Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 mà các bên đã ký kết có thỏa thuận về việc Ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn khi khách hàng vi phạm hợp đồng. Bà H và ông V1 đã vi phạm kỳ trả nợ gốc ngày 21/02/2024 và vi phạm các kỳ trả lãi (mới trả lãi tính từ khi vay đến hết ngày 20/11/2023 là 220.509.877 đồng) nên ngày 03/10/2024 Ngân hàng làm đơn khởi kiện bà H và ông V1 là đúng quy định.

Hiện nay bà H và ông V1 còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 2.700.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến hết ngày hôm nay (ngày 06/5/2025) là 499.171.984 đồng (trong đó lãi trong hạn là 431.563.562 đồng; lãi quá hạn là 41.156.877 đồng; lãi chậm trả 26.451.545 đồng).

Về biện pháp bảo đảm: Bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023, thế chấp cho Ngân hàng các quyền sử dụng đất gồm:

Thửa số 203 tờ bản đồ 11 loại đất ở nông thôn tọa lạc tại xã T, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 309766 cấp ngày 06/8/2015 cho bà Diệp Thị H.

Thửa số 719 tờ bản đồ 6 loại đất ở nông thôn tọa lạc tại xã T, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 887935 cấp ngày 28/6/2019 cho bà Diệp Thị H.

Thửa số 239 tờ bản đồ 11 loại đất ở trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã T, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 857412 cấp ngày 15/4/2021 cho bà Diệp Thị H.

Thửa số 676 tờ bản đồ 11 loại đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc tại xã T, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 857413 cấp ngày 15/4/2021 cho bà Diệp Thị H.

Theo hợp đồng thế chấp số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023 thì Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng có xuống thăm định, trên các thửa đất số 203, 239, 719, 676 đều có nhà, bà H cung cấp thông tin đây là nhà của bà H, bà H còn đặt bảng và văn phòng công ty của bà H tại nhà đất thửa số 676. Do đó, Ngân hàng không biết trên thửa đất số 676 có nhà của vợ chồng ông Diệp Văn H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1, nếu ông H3 cho rằng là nhà của ông H3 thì phải cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngân hàng cũng không biết căn nhà trên thửa đất số 719 tờ bản đồ số 6 là của bà Diệp Thị T2, do đó đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu như sau:

1/ Ngân hàng yêu cầu bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 có nghĩa vụ liên đới

thanh toán số tiền gốc 2.700.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến hết ngày ngày 06/5/2025 là 499.171.984 đồng (trong đó lãi trong hạn là 431.563.562 đồng; lãi quá hạn là 41.156.877 đồng; lãi chậm trả 26.451.545 đồng) theo hợp đồng tín dụng số 6606-LAV- 202300394 ngày 21/02/2023.

2/ Ngân hàng yêu cầu bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 có nghĩa vụ phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 ngày 21/02/2023 kể từ ngày 07/5/2025 đến khi bà trả hết nợ cho Ngân hàng.

3/ Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023 ký giữa Ngân hàng N1 chi nhánh thị xã K với bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 đối với các thửa đất số 203, 719, 239, 676, tờ bản đồ số 11, 6 tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án. Trường hợp bà H và ông V1 không trả đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

Tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp thì ngân hàng sẽ xem xét nguyện vọng của bà Diệp Thị T2, ông Diệp Văn H3 và Nguyễn Thị Ngọc T1 về việc ưu tiên xử lý các tài sản thế chấp của bà H tại các thửa đất khác rồi mới đến thửa đất có nhà của bà T2, ông H3 trên đất.

Ngân hàng không đồng ý với giải pháp mà ông Diệp Văn H3 đưa ra là cho thời hạn 45 ngày hoặc 03 tháng để ông H3 cùng gia đình thu xếp bán tài sản trả nợ cho bà H vì không khả thi.

Bị đơn bà Diệp Thị H có văn bản đề nghị vắng mặt. Ông Nguyễn Thế V1 vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị T2 trình bày:

Bà Diệp Thị T2 là chị gái của bà Diệp Thị H, hiện nay bà H đang chấp hành án tại Trại giam T3 thuộc tỉnh Bình Phước. Thửa đất số 719 tờ bản đồ số 6 tọa lạc khu dân cư xã T, huyện M là của bà H mua và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 80m². Vì bà T2 chăm sóc con cho bà H nên năm 2019 bà H đồng ý cho bà T2 cất một căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 719, bà T2 đã sinh sống từ đó đến nay.

Về việc bà H và ông V1 vay tiền của Ngân hàng N1, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả thì bà T2 không có ý kiến gì. Về việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có thửa đất số 719 thì bà T2 có nguyện vọng và mong muốn Ngân hàng xem xét xử lý các thửa đất thế chấp khác trước vì bà H thế chấp có nhiều thửa, theo bà T2 biết giá trị cũng đủ để trả nợ, đến cuối cùng không đủ thì mới xử lý đến tài sản nhà đất thửa số 719 vì bà T2 không còn nơi nào khác để đi. Bà T2 không có tranh chấp gì với bà H và cũng không tranh chấp gì với Ngân hàng, chỉ mong Ngân hàng xem xét nguyện vọng của bà.

Bà Đỗ Thị M chỉ là bạn của Diệp Thị H và đang ở nhờ trong nhà của H chứ không liên quan gì đến nhà đất của bà H thế chấp Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Diệp Văn H3 trình bày tại phiên toà:

Bà Diệp Thị H là chị gái của ông H3, hiện bà H đang chấp hành án tại trại giam T3, tỉnh Bình Phước. Chồng bà H là ông Nguyễn Thế V1 phải về quê Vĩnh Long để

chăm mẹ già nên không đến Toà được. Ông H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 là vợ chồng.

Trên thửa đất giáp đường Quốc lộ 62 (theo ông biết là thửa số 676) hiện có 02 căn nhà. Trong đó một căn có vợ chồng ông và 02 người con là cháu Diệp Bảo H4 sinh năm 2011 và cháu Diệp Ngọc Lan A, sinh năm 2015 đang sinh sống. Căn nhà do vợ chồng ông bỏ tiền ra xây cất, nhà có chiều ngang 05m, dài 25m, kết cấu mái lợp tole, nền gạch men, tường gạch, xây vào năm 2017. Nguồn gốc thửa đất là của mẹ bà Huỳnh Thị H1 sau đó để cho chị Diệp Thị H đứng tên, dự định tách đất cho ông nhưng đến nay vẫn chưa tách. Sau khi bà H thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì ông mới được biết.

Về việc Ngân hàng khởi kiện bà H và ông V1 trả tiền nợ vay thì ông có ý kiến đề nghị Ngân hàng cho thời hạn 03 tháng hoặc ít nhất 45 ngày để ông và gia đình bán tài sản trả nợ thay cho bà H.

Trường hợp bà H và ông V1 không trả được nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu xử tài sản thế chấp trong đó có thửa đất số 676 có căn nhà mà vợ chồng ông đang ở, thì đề nghị phía Ngân hàng xem xét xử lý các tài sản khác trước vì bà H thế chấp nhiều thửa đất, nếu các tài sản khác không đủ để trả nợ thì mới xử lý đến tài sản này.

Ngoài ra, căn nhà thứ hai trên thửa đất số 676 mà hiện vợ chồng ông N và bà L đang sinh sống cũng là nhà của ông bỏ tiền ra xây, tuy nhiên về giấy tờ cung cấp chứng minh quyền sở hữu thì ông không có.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày tại phiên toà: Bà T1 là vợ của ông Diệp Văn H3. Bà T1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông H3.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 đề nghị vắng mặt, có lời khai trình bày: Bà H1 là mẹ ruột của Diệp Thị H, hiện bà H1 đang sinh sống tại nhà đất thửa số 203, 239 của bà H. Bà H1 không có ý kiến yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà H1 đề nghị được vắng mặt vì đã lớn tuổi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L có văn bản đề nghị vắng mặt và trình bày: Bà L là vợ của ông Đỗ Văn N, ông N là anh ruột của bà H. Bà L, ông N và 03 người con đang chung sống tại nhà đất thửa số 676, căn nhà này là của bà H xây cất vào năm 2019. Bà L không có ý kiến yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp bà H và ông V1 không có khả năng trả nợ thì cũng đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của của H để thanh toán nợ. Bà L đề nghị được vắng mặt trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Hồng O có văn bản đề nghị vắng mặt và trình bày: Bà O là con của ông Đỗ Văn N, hiện bà O đang sống tại nhà đất thửa số 676 cùng cha mẹ từ năm 2020 đến nay. Căn nhà là của cô Diệp Thị H xây cất vào năm 2019. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu cô H và trả nợ vay, trường hợp không trả được nợ thì thống nhất với việc xử lý tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho cô H.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Đỗ Văn N, bà Đỗ Thị Kim H2, Đỗ Thị Hồng T, Nguyễn Diệp Huỳnh Kim C, Đỗ Thị M vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử cũng như tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người tham gia tố tụng là các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do là vi phạm Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về nội dung:

Ngân hàng N1 (viết tắt là Ngân hàng) yêu cầu bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 liên đới thanh toán nợ vay gốc 2.700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến hết ngày 06/5/2025 là 499.171.984 đồng (gồm lãi trong hạn là 431.563.562 đồng; lãi quá hạn là 41.156.877 đồng; lãi chậm trả 26.451.545 đồng), yêu cầu tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ là có cơ sở vì căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 ngày 21/02/2023 thì ông V1 và bà H có ký kết hợp đồng nêu trên vay của Ngân hàng số tiền 2.700.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cấp tín dụng. Hiện ông V1 và bà H chưa trả cho Ngân hàng khoản nợ gốc nào là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ vay gốc và lãi là phù hợp Điều 102, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023 ký giữa Ngân hàng với ông V1 và bà H đối với các thửa đất số 203, 719, 239, 676 tờ bản đồ số 11, 6 toạ lạc xã T, huyện M để bảo đảm nghĩa trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

Ông Diệp Văn H3, bà Diệp Thị T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không có tranh chấp gì trong vụ án, tại phiên tòa có trình bày nguyện vọng khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì xử lý các tài sản là nhà đất của bà H trước để trả nợ vì phần này cũng đủ để trả nợ, nếu tài sản không đủ thì cũng đồng ý cho Ngân hàng xử lý phần nhà đất của bà T2, ông H3, bà T1 theo quy định nên xem xét ghi nhận.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt và không có ý kiến gì nên không đề cập xem xét.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 là có căn cứ chấp nhận theo quy định Điều 102, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng N1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 trả tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng mà các bên ký kết. Căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ Hợp đồng tín dụng giữa ông V1, bà H với Ngân hàng N1 có địa chỉ chi nhánh tại Phường A, thị xã K. Tại mục 5 Điều 9 của hợp đồng tín dụng thoả thuận giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân nơi đóng trụ sở chi nhánh thị xã K. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

[3] Về quy định pháp luật áp dụng: Ngân hàng N1 là tổ chức tín dụng thực hiện hoạt động cho vay theo quy định nên luật nội dung áp dụng là Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành.

[4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Các ông bà Diệp Thị H, Huỳnh Thị H1, Lê Thị L, Đỗ Thị Hồng O có văn bản đề nghị vắng mặt. Các ông bà Nguyễn Thế V1, Đỗ Thị M, Nguyễn Diệp Huỳnh Kim C, Đỗ Văn N, Đỗ Thị Kim H2, Đỗ Thị Hồng T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Ngân hàng N1 khởi kiện yêu cầu bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 liên đới thanh toán số nợ vay gốc 2.700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến hết ngày 06/5/2025 là 499.171.984 đồng (gồm lãi trong hạn là 431.563.562 đồng; lãi quá hạn là 41.156.877 đồng; lãi chậm trả 26.451.545 đồng) theo hợp đồng tín dụng số 6606-LAV- 202300394 ngày 21/02/2023. Trong đó mức lãi theo thoả thuận tại thời điểm cho vay là 11,5%, từ ngày 11/3/2024 đến nay mức lãi giảm còn 10,8%.

[5.2] Căn cứ hợp đồng tín dụng số 6606-LAV- 202300394 ngày 21/02/2023 được ký giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Thế V1 và bà Diệp Thị H thể hiện số tiền ông V1, bà H vay là 2.700.000.000 đồng, đã nhận tiền vay theo phụ lục hợp đồng ngày 22/02/2023.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều 6 hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 các bên có thoả thuận Ngân hàng được quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp khách hàng vi phạm nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng. Theo hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên thoả thuận thời hạn thanh toán nợ là 60 tháng, trả nợ gốc trong 05 kỳ, trả nợ lãi 03 tháng/kỳ. Tính đến thời điểm tháng 10/2024 Ngân hàng nộp đơn khởi kiện thì bị đơn đã vi phạm kỳ thanh toán gốc ngày 21/02/2024 và các kỳ trả lãi.

Do đó, căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng 2024, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng buộc bị đơn ông V1 và bà H thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi như nguyên đơn yêu cầu.

[5.3] Về biện pháp bảo đảm: Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ vay của ông V1 và bà H. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất các thửa số 203, 239, 676 cùng tờ bản đồ số 11 và thửa số 719 tờ bản đồ số 6 tọa lạc xã T, huyện M, tỉnh Long An.

[5.3.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện quyền sử dụng đất các thửa 203, 239, 676 cùng tờ bản đồ số 11 và thửa số 719 tờ bản đồ số 6 cùng tọa lạc xã T

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Diệp Thị H. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023 ký giữa Ngân hàng với bà H, ông V1 và được công chứng đúng quy định các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26, Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024, đúng quy định Điều 317 Bộ luật Dân sự và Luật Công chứng. Tài sản thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

[5.3.2] Xét thấy trên các thửa số 203, thửa 239 có tài sản là nhà và công trình kiến trúc của bà Diệp Thị H. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại đây không có yêu cầu tranh chấp. Khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự quy định: Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Vì bà H, ông V1 và Ngân hàng không có thoả thuận nào khác nên tài sản trên đất của bà H, ông V1 cũng thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng, do đó Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

[5.3.3] Tại thửa đất số 719 có căn nhà cấp 4 của bà Diệp Thị T2 có kết cấu nền gạch men, tường gạch một phần ốp gạch men, trần laphong. Tại thửa số 676 hiện nay có 02 căn nhà, trong đó một căn kết cấu nền gạch men, tường gạch có ốp gạch men, trần laphong, mái lợp tole, theo ông H3 trình bày diện tích 5m x 25m hiện nay ông Diệp Văn H3, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và 02 con đang sinh sống, ông H3 và bà T1 trình bày đây là nhà của vợ chồng ông xây cất trước thời điểm bà H thế chấp đất.

Xét thấy, bà T2, ông H3 và bà T1 trình bày trường hợp bà H không trả được nợ thì cũng đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định, các ông bà có nguyện vọng là tài sản này xử lý sau cùng khi những tài sản thế chấp khác không đủ trả nợ, ngoài ra không có tranh chấp với bà H, cũng như với Ngân hàng. Xét thấy các tài sản này thuộc sở hữu cả bà T2 và ông H3, bà T1 và có trước thời điểm ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà H. Do đó, trường hợp bị đơn không thanh toán đúng đủ số nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 719 thì tài sản gắn liền với đất là nhà của bà Diệp Thị T2 cũng sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất, bà T2 được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua thửa 719 (nếu có nhu cầu), trường hợp không mua thì bà T2 sẽ được thanh toán lại giá trị tài sản trên đất. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 676 thì tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 mà hiện ông H3 và bà T1 cùng các con đang sinh sống sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất, ông H3 và bà T1 được quyền thoả thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua thửa đất số 676 nếu có nhu cầu, trường hợp không mua thì ông H3, bà T1 sẽ được thanh toán lại giá trị căn nhà trên đất.

Đối với tài sản còn lại là mái che và căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 676 có kết cấu nền gạch men, tường gạch, mái lợp tole, trần laphong hiện ông Đỗ Văn N, bà Lê Thị L và các con đang sinh sống trình bày căn nhà này của bà H xây cất năm 2019. Phía ông H3 cho rằng căn nhà cũng do vợ chồng ông xây cất tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ chứng minh quyền sở hữu trong khi phía nguyên đơn không thống nhất. Do đó có căn cứ đây là tài sản thuộc sở hữu của bị đơn nên cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định Điều 318 Bộ luật Dân sự.

[6] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có ý kiến yêu cầu trong vụ án nên không xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, số tiền 1.600.000 đồng do Ngân hàng đã nộp tạm ứng. Tại phiên toà, các đương sự không thỏa thuận được người chịu chi phí. Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông V1 và bà H phải chịu chi phí này và có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng.

[8] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[9] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 295, 317, 318, 325 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1.

1.1. Buộc bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền nợ vay gốc 2.700.000.000 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 06/5/2025 là 499.171.984 đồng (gồm lãi trong hạn là 431.563.562 đồng; lãi quá hạn là 41.156.877 đồng; lãi chậm trả 26.451.545 đồng). Tổng số tiền gốc, lãi phải thanh toán là 3.199.171.984 đồng (Ba tỷ một trăm chín mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn chín trăm tám mươi bốn đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 ký ngày 21/02/2023 giữa Ngân hàng N1— chi nhánh thị xã K với bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 07/5/2025) 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 các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202300394 ngày 21/02/2023 giữa Ngân hàng N1 chi nhánh thị xã K với bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1.

1.2 Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03E985/HĐTC ngày 21/02/2023 giữa Ngân hàng N1- chi nhánh thị xã K với bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 tại Văn phòng C1, số công chứng 118, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa số 203, 239, 676 thuộc tờ bản đồ số 11 và thửa số 719 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Long An để bảo đảm thi hành án.

Trường hợp bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 không thanh toán đúng, đủ số nợ cho Ngân hàng N1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với các thửa số 203, 239, 676 cùng tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 719 tờ bản đồ số 6 tọa lạc xã T, huyện M, tỉnh Long An.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 719 thì bà Diệp Thị T2 được quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất các thửa số 719 nếu có nhu cầu. Trường hợp không thỏa thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bà Diệp Thị T2.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 676 thì ông Diệp Văn H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 được quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất thửa số 676 nếu có nhu cầu. Trường hợp không thỏa thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất là một căn nhà cấp 4 (diện tích 5x25m hiện ông H3, bà T1 đang sinh sống) cho ông H3 và bà T1.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thế V1 và bà Diệp Thị H phải chịu 1.600.000 đồng và có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng N1.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thế V1 có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí là 95.983.000 đồng.

Ngân hàng N1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.862.538 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002708 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Dương Thị Tuyết Nhung