

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 118/2025/DS-ST

Ngày 20-06-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô
hiệu, công nhận quyền sử dụng quyền sử
dụng đất”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Như

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Giáp Long

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Thư ký phiên tòa: Ông Lý Thành Công, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 56/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 214/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại cổ phần P2 (O1). Địa chỉ: số D và số D L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Trần Hồng N, sinh năm 1989-Trưởng nhóm xử lý nợ (có mặt)
2. Ông Hà Quang P, chuyên viên xử lý nợ hiện trường (có mặt)

3. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1994 chuyên viên xử lý nợ hiện trường (vắng mặt) Cùng địa chỉ liên hệ: Số E đường T, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Theo Giấy ủy quyền số 48/2025/UQ-OCB ngày 13/5/2025)

- Bị đơn:

1. Ông: Thạch Thanh C, sinh năm: 1973. Địa chỉ: A, đường S, khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Thạch C1*); (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Phương T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số D N, khóm D, phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Thạch C1* (do ông Thạch C1, sinh năm 1943, chết năm 2023):

1. Bà Trần Thị O, sinh năm 1946, bà Thạch Thị Bé L, sinh năm 1984; ông Hà Hữu D, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Số A, đường S, khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Ông Thạch Thanh T1, sinh năm 1970; (có mặt)

Bà Lý H, sinh năm 1972; (có mặt)

Anh Thạch Thanh N1, sinh năm 2003; (có mặt)

Chị Thạch Thị H1, sinh năm 1993; (có mặt)

Chị Thạch Thị Quàng L1, sinh năm 2003. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường S, khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh S.

3. Bà Thạch Thị Hồng P1, địa chỉ: ấp P, Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần P2, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hà Quang P, Trần Hồng N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022 với Ngân hàng TMCP P2 để vay vốn, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 350.000.000 (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm.

Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 24/05/2022.

Lãi suất cho vay: Trong 03 tháng đầu: Lãi suất cho vay: 10.5%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau

đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 24/08/2022 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó:

Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từng thời kỳ.

Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 3.9%/năm.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ số 0468.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 24/05/2022.

Ông Thạch Thanh C đã ký kết Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0488 ngày 26/05/2022 với hạn mức tín dụng là 17.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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 DC 935533, Sổ vào sổ cấp GCN: CS02189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/05/2022 đứng tên ông Thạch Thanh C. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0468/2022/BĐ ngày 23/05/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022 và Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa OCB với ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T. Tổng nghĩa vụ nợ của ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T tại OCB phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng: số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022, số 0488 ngày 26/05/2022 và Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 06/02/2023 là 369.285.614 đồng, trong đó: Nợ gốc: 350.902.271 đồng; Nợ lãi: 18.285.614 đồng;

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với OCB.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng giải quyết:

Buộc ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T trả cho Ngân hàng TMCP P2 tính đến 20/6/2025, tổng số nợ 536.556.308 đồng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng: số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022, số 0488 ngày 23/05/2022 và Khế ước nhận nợ khách hàng cá nhân số 0468.01/2022/KUNN –OCB-CN ngày 24/5/2022: Gốc: 327.019.934 đồng; Lãi trong hạn: 94.502.964 đồng; Lãi quá hạn đối với quá hạn gốc: 22.170.072 đồng; lãi chậm trả lãi: 12.825.285 đồng;

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân: Gốc: 15.300.000 đồng; Lãi trong hạn: 36.397.704 đồng; lãi chậm trả lãi (phí): 19.515.436 đồng;

Kể từ ngày 21/6/2025 ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T tiếp tục chịu tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết ho đến khi ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P2.

Trường hợp ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0468/2022/BĐ ngày 23/05/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P2 đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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 DC 935533.

Bị đơn ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T theo biên bản hòa giải ngày 18/8/2023 đều trình bày: thừa nhận còn nợ Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng: số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022, số 0488 ngày 26/05/2022 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết. Nhưng hiện tại, ông Thạch Thanh C và bà Trần Thị Phương T đang gặp khó khăn chưa có phương án trả nợ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Thanh T1 trình bày: rút toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 12/12/2024 về việc tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0468/2022/BĐ ngày 23/05/2022, giữa ông Thạch Thanh C và Ngân hàng TMCP P2 vô hiệu. Công nhận một phần diện tích đất khoảng 30m² chiều ngang 5m, chiều dài 6m, tại thửa số 58, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trên đất có căn nhà tình thương do Ủy ban nhân dân Phường G1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Thạch Thanh T1 vào năm 1996, đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý

quyền sở hữu căn nhà số A đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được xây dựng trên quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Ngân hàng hỗ trợ đi dời giai đoạn thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý H, Anh Thạch Thanh N1, Chị Thạch Thị H1, Chị Thạch Thị Quàng L1 đều thống nhất ý kiến với ông Thạch Thanh T1.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O theo biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2024 trình bày: Đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21, địa chỉ Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, bà và chồng bà được ông Tạ Đình G tặng cho từ năm 1977, nên chồng bà ông Thạch C1 đăng ký quyền sử dụng đất được cấp năm 2004. Sinh thời, ông Thạch C1 và bà tặng cho Thạch Thanh C đứng tên quyền sử dụng đất phần diện tích phía trước khoảng 52 m², chứ không cho toàn bộ hết quyền sử dụng đất, vì phía sau là cha mẹ cho con Thạch Thanh T1 khoảng 48 m². Đối với căn nhà của vợ chồng bà căn nhà số A S, Khóm D, Phường G, thành phố S là căn nhà tình nghĩa được xây dựng năm 1995 và được xây dựng lại gần cách đây 07 năm, nhà phía sau của Thạch Thanh T1 là nhà tình thương. Đối với quyền sử dụng đất và căn nhà là của bà và các con đang ở, trên giấy tờ pháp lý là chồng bà và bà có ký tặng cho quyền sử dụng đất cho Thạch Thanh C nhưng là chủ yếu để sau này khi cha mẹ mất hết thì cho ông C thờ phụng, chứ thực tế chưa có bàn giao quyền sử dụng đất và căn nhà, vì ông C có nhà riêng. Hiện tại bà vẫn còn ở, khi ông Thạch C1 mất, các con vẫn ở chung nhà, căn nhà phía sau là của Thạch Thanh T1, việc ngân hàng cho ông Thạch Thanh C vay tiền, có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, căn nhà của bà thì bà không biết, bà không thấy cán bộ Ngân hàng nào làm việc với bà về việc này, hơn nữa đây là nhà tình nghĩa và nhà tình thương mong Tòa án xem xét không xử lý tài sản thế chấp.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và Theo hồ sơ trích lục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định:

Quyền sử dụng đất diện tích 101,9 m² thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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 DC 935533, số vào sổ cấp GCN: CS02189 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/05/2022 cho ông Thạch Thanh C.

Công trình xây dựng:

Căn nhà số A, đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, nhà chính: Diện tích: 52 m². Kết cấu: Móng xây gạch; khung cột BTCT, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gỗ gỗ, mái lợp tôn. Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm), cửa đi gỗ 02 cánh (01 bộ), cửa sổ gỗ 02 cánh (01 bộ). Phòng ngủ: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm), cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01 bộ). Phòng bếp: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm). Phòng vệ sinh: Nền lát gạch men, tường ốp gạch men, cửa đi nhựa 01 cánh (01 bộ). Thiết bị vệ sinh: Xí bệt. Hiện trạng: Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ, trong đó có 2,59 m² phòng bếp nằm ngoài giấy chứng nhận. Nhà trước nhà số A. Diện tích: 20,6 m². Kết cấu: Cột BTCT đúc sẵn, tường xây gạch lửng + tole, vì kèo + xà gỗ gỗ, mái lợp tôn, nền láng xi măng. Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ và được xây trên hành lang lộ giới, chưa thực hiện thủ tục hoàn công gắn tài sản trên đất, thuộc quyền sở hữu của ông Thạch Thanh C. (phù hợp ý chí ông Thạch C1 và bà Trần Thị O)

Căn nhà số A, đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, Diện tích: 48 m². Kết cấu: Móng xây gạch; khung cột BTCT, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gỗ gỗ, mái lợp tôn. Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm). Phòng ngủ: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm), cửa đi nhựa 01 cánh (01 bộ). Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ, chưa thực hiện thủ tục hoàn công gắn tài sản trên đất, thuộc quyền sở hữu ông Thạch Thanh T1, bà Lý H.

Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T2 ngày 05/05/2025: Phần đất tranh chấp, thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21: Loại đất Đất ở, Diện tích 101,9 (m²), đơn giá 5.068.000 đồng/m², tổng cộng 516.429.200 đồng.

Công trình xây dựng:Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	CLCL (%)	Giá trị tài sản	
				Đơn giá	Thành tiền
I	Căn nhà số 177:				63.960.000
01	Phần nằm trong GCN.	49,41	40	3.075.000	60.774.300
02	Phần nằm ngoài GCN.	2,59	40	3.075.000	3.185.700
II	Căn nhà số 179/1.	48	50	3.075.000	73.800.000
III	Nhà trước nhà số 177.	20,6	40	1.377.000	11.346.480
Cộng (I + II + III)					149.106.480

4. Kết quả thẩm định giá:Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Giá trị tài sản
01	Phần đất tranh chấp.	516.429.200
02	Công trình trên đất.	149.106.480
Tổng cộng		665.535.680

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những tình tiết sự kiện không phải chứng minh: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối tài liệu, chứng cứ và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 khởi kiện ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T trả số tiền gốc, lãi còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T có địa chỉ tại địa bàn thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông Thạch Thanh T1 yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất cho ông T1. Theo quy định tại khoản 3, 9, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2]. Đối với sự vắng mặt bị đơn: ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị O, bà Thạch Thị Bé L, ông Hà Hữu D, bà Thạch Thị Hồng P1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xử vắng mặt đương sự này.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng đối với bị đơn Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T: Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu do Nguyên đơn cung cấp, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định: Ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T và Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 có ký hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ danh cho khách hàng cá nhân, tính đến ngày 20/6/2025, tổng dư nợ: 536.556.308 đồng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng: số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022, số 0488 ngày 23/05/2022 và Khế ước nhận nợ khách hàng cá nhân số 0468.01/2022/KUNN –OCB-CN ngày 24/5/2022: Gốc: 327.019.934 đồng; Lãi trong hạn: 94.502.964 đồng; Lãi quá hạn đối với quá hạn gốc: 22.170.072 đồng; lãi chậm trả lãi: 12.825.285 đồng.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân: Gốc: 15.300.000

đồng; Lãi trong hạn: 36.397.704 đồng; lãi chậm trả lãi (phí): 19.515.436đồng;

Kể từ ngày 21/6/2025, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo lãi suất của hợp đồng cho đến khi trả dứt nợ.

[4] Theo Điều 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024 quy định chuyển tiếp: *...2. Hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N2 và khách hàng được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận đã ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận... ”*. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng pháp luật là Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và các văn bản pháp luật có liên quan.

[5] Do ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên việc nguyên đơn yêu cầu trả số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với nội dung thỏa thuận về trả nợ gốc và lãi quá hạn, tính lãi tiền vay của Hợp đồng tín dụng và quy định tại Khoản 2 Điều 91 và Khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 11, điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N3 (đã được sửa đổi, bổ sung).

[6]. Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán hết số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 101,9m², đất ở đô thị; Tài sản gắn liền với đất: Xác định thuộc quyền sở hữu của ông Thạch Thanh C: Căn nhà số A, đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, xác định do ông Thạch Thanh T1, bà Lý H quản lý sử dụng: Căn nhà số A, đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đối với hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện giao kết, được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo Án lệ số 11/2017/AL 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 được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01-3-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh, thương mại “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” 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 thì: *“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).”

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định tại Điều 299, Điều 323 và Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 11/2017/AL 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 thì xử lý tài sản bảo đảm gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hai căn nhà của ông Thạch Thanh C, ông Thạch Thanh T1, bà Lý H).

[8]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch Thanh T1 tại phiên tòa ông T1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập, đồng ý để Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà số A đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Xét việc rút yêu cầu độc lập của ông Thạch Thanh T1 là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập, đồng thời dành cho chủ sở hữu nhà trên đất (ông Thạch Thanh T1, bà Lý H) được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu ông Thạch Thanh T1, bà Lý H có nhu cầu, là phù hợp Án lệ số 11/2017/AL.

[9]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Việc thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên bị đơn phải chịu số tiền 7.700.000 đồng. Đối với chi phí trích lục hồ sơ, nguyên đơn khởi kiện phải cung cấp hồ sơ chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ đã nộp số tiền 300.000 đồng trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất thế chấp thì nguyên đơn phải chịu, đã thực hiện xong.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu; Bị đơn ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3,9,11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, điểm e khoản 1 Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024; Khoản 2 Điều 91; Khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N3 (đã được sửa đổi, bổ sung); các Điều 299, Điều 323 và Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm

2015; Án lệ số 11/2017/AL 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; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P2:

Buộc ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P2 số tiền tính đến ngày 20/6/2025 là 536.556.308 đồng, trong đó: nợ gốc 342.319.934 đồng và nợ lãi 194.236.374 đồng lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng: số 0468/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/05/2022, số 0488 ngày 23/05/2022 và Khế ước nhận nợ khách hàng cá nhân số 0468.01/2022/KUNN –OCB-CN ngày 24/5/2022 và Giấy đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân.

Kể từ ngày 21/6/2025, ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P2 cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần P2.

Trường hợp ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 101,9m², đất ở đô thị; Tài sản gắn liền với đất:

Căn nhà số A, đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, nhà chính: Diện tích: 52 m². Kết cấu: Móng xây gạch; khung cột BTCT, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gỗ gỗ, mái lợp tôn. Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm), cửa đi gỗ 02 cánh (01 bộ), cửa sổ gỗ 02 cánh (01 bộ). Phòng ngủ: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm), cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01 bộ). Phòng bếp: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm). Phòng vệ sinh: Nền lát gạch men, tường ốp gạch men, cửa đi nhựa 01 cánh (01 bộ). Thiết bị vệ sinh: Xí bệt. Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ, trong đó có 2,59m² phòng bếp nằm ngoài giấy chứng nhận. Nhà trước nhà số A. Diện tích: 20,6 m². Kết cấu: Cột BTCT đúc sẵn, tường xây gạch lửng + tole, vì kèo + xà gỗ

gỗ, mái lợp tôn, nền láng xi măng. Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ở nhiều chỗ và được xây trên hành lang lộ giới.

Căn nhà số A, đường S, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, Diện tích: 48 m². Kết cấu: Móng xây gạch; khung cột BTCT, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gỗ, mái lợp tôn. Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm). Phòng ngủ: Nền lát gạch Ceramic 40 x 40 (cm), cửa đi nhựa 01 cánh (01 bộ). Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ở nhiều chỗ.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 935533, Số vào sổ cấp GCN: CS02189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/05/2022 cho ông Thạch Thanh C

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0468/2022/BĐ ngày 23/05/2022, bên thế chấp ông Thạch Thanh C, bên nhận thế chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần P2, được công chứng ngày 23/5/2022 tại Văn phòng C2.

2/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Thanh T1: về việc tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0468/2022/BĐ ngày 23/05/2022, giữa ông Thạch Thanh C và Ngân hàng TMCP P2 vô hiệu. Công nhận một phần diện tích đất khoảng 30m² chiều ngang 5m, chiều dài 6m, tại thửa số 58, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trên đất có căn nhà tình thương do Ủy ban nhân dân Phường G1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Thạch Thanh T1 vào năm 1996.

Ông Thạch Thanh T1, bà Lý H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 101,9m², đất ở đô thị, nếu ông Thạch Thanh T1, bà Lý H có nhu cầu.

3/. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P2 không phải chịu. Bị đơn ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T phải chịu số tiền 7.770.000 đồng, để trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P2. Đối với chi phí trích lục hồ sơ: nguyên đơn phải chịu số tiền 300.000 đồng, đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần P2 không phải chịu, trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.232.000 đồng (*Chín triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai số 0007566 ngày 22/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Bị đơn ông Thạch Thanh C, bà Trần Thị Phương T phải chịu là 25.462.252 đồng (*Hai mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm năm mươi hai đồng*)

Hoàn trả cho ông Thạch Thanh T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai số 0008682 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung), thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPST;
- Chi cục THADSTPST;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Văn Như