

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày 29/9/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Chấn và ông Nguyễn Tiến Tịnh.

Thư ký phiên tòa: Ông Lý Khởi Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 340/2020/TLST- DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2025/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2025/QĐST- DS ngày 12/9/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ: T, số C H, phường H, thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tháp B, số C H, quận H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn C - Chức vụ Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ1.

Người được uỷ quyền lại: Ông Trần Văn T, chức vụ: Giám đốc Phòng G1 - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ1 – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số C, N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng

- **Bị đơn:** Bà Phan Thị H, sinh năm: 1987 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Trần Hữu H1, sinh năm 1974 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

+ Công ty TNHH K (tên Công ty cũ: Công ty K – Nhà B).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh T1, chức vụ: Giám đốc – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: C, G, KP2, phường P, TP .

+ Bà Lê Thị T2 và ông Nguyễn Văn T3 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

+ Bà Lê Thị N và ông Lê Minh T4 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 7 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/02/2019, bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 đã ký vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 với số tiền gốc 800.000.000 đồng (*tám trăm triệu đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD, mục đích vay: Chăm sóc cà phê, tiêu, thời gian vay là 12 tháng. Ngày giải ngân là 19/02/2019, ngày đáo hạn là 19/01/2020, lãi suất hai bên thỏa thuận là 10,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả nhưng không quá 5.000.000 đồng/lần chậm trả lãi.

Do trễ quá hạn đã lâu nên số tiền gốc và lãi quá hạn đối với hợp đồng này tính đến ngày xét xử như sau:

- Số tiền gốc là 800.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn còn lại là 37.052.054 đồng.
- Lãi quá hạn: 717.682.192 đồng.

Căn cứ hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 giữa bên bảo lãnh là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 và bên được bảo lãnh là bà Phan Thị H, bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH K, số tiền bảo lãnh là 500.000.000 đồng, nghĩa vụ được bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng số 09/2019/HĐ ngày 01/01/2019 giữa bà H và Công ty K, hình thức phát hành Thư bảo lãnh, phí bảo lãnh là 10.000.000 đồng. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 20/02/2019 đến ngày 31/01/2020. Tuy nhiên, số tiền Ngân hàng chuyển trả theo hợp đồng bảo lãnh là 480.000.000 đồng tiền gốc. Trường hợp không thu được phí bảo lãnh thì Ngân hàng có quyền áp dụng mức lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm thanh toán phí bảo lãnh đối với số tiền gốc cấp bảo lãnh theo hợp đồng các bên đã ký kết.

Hiện số tiền gốc 480.000.000 đồng Ngân hàng đã có nghĩa vụ trả cho bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH K. Do đó, bên được bảo lãnh bà H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng cả gốc và lãi quá

hạn theo quy định tại hợp đồng bảo lãnh. Vậy, số tiền gốc và lãi quá hạn đối với hợp đồng này như sau:

- Số tiền gốc là 480.000.000 đồng.
- Lãi chậm trả: 410.695.890 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà H và ông H1 không trả được khoản nào tiền gốc, đã trả được 40.043.836 đồng tiền lãi đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 vào các đợt: Ngày 10/5/2019 trả 18.410.959 đồng và đợt 2 trả 21.632.877 đồng. Vì vậy, số tiền lãi này được trừ vào lãi trong hạn.

Để bảo đảm các khoản vay trên bà H và ông H1 đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình. Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 đã được Công chứng tại Văn Phòng C1, số A, H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 (nay là Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực Đ), tài sản bảo đảm tại hợp đồng thế chấp trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 563529, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 29/7/2008, tại thửa đất 532, tờ bản đồ 17, diện tích 1112 m², trong đó có 400m² đất thổ cư, còn lại đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY 165388, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 27/5/2015, tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số: trích đo số 03, diện tích 23.333,4 m² (Đất trồng cây lâu năm).

Tính đến ngày xét xử bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ tổng cộng cả gốc và lãi là 2.445.232.876 đồng, trong đó tiền gốc là 1.280.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 37.052.054 đồng, lãi quá hạn của 02 hợp đồng là 1.128.378082 đồng, thời hạn tính lãi đến ngày 29/9/2025.

Kể từ ngày 30/9/2025, bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận như hai bên ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 và hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả cho đến khi thi hành án xong.

Trong trường hợp bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm được thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà H và ông H1 cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết mọi khoản nợ thì bà H và ông H1 tiếp tục có nghĩa vụ trả tiếp cho Ngân hàng theo quy định.

2. Bị đơn bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1: Qua xác minh tại địa phương thì bà H và ông H1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, không có mặt tại địa phương, đi đâu làm gì địa phương không biết được. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành niêm yết và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, báo Công lý. Nhưng các đương sự không chấp hành các thủ tục của Tòa án, vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt, đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

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

3.1. Bà Lê Thị N và ông Lê Minh T4 trình bày: Toàn bộ các thửa đất mà ông H1 và bà H thế chấp cho Ngân hàng là tài sản gia đình ông bà, do trước đây nợ Ngân hàng không có trả nên ông H1 và bà H đã trả nợ thay, do không có tiền trả nên đã làm thủ tục sang tên cho ông H1 và bà H vào năm 2018. Việc sang tên là để nhờ vay thêm tiền về trả lại và lấy lại đất. Tuy nhiên, sau đó do việc làm ăn của ông H1 và bà H không thuận lợi nên dẫn đến không trả được. Nay các thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích 1.112 m², trong đó có 400m² đất thổ cư, còn lại đất trồng cây lâu năm và tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số: trích đo số 03, diện tích 23.333,4 m² (Đất trồng cây lâu năm), hiện nay gia đình đang sử dụng, gia đình muốn ông H1 và bà H về cùng giải quyết để trả nợ cho Ngân hàng do đất đang thế chấp để vay vốn, sau đó đề nghị hủy giấy chứng nhận theo vi bằng các bên xác nhận với nhau và lấy lại tài sản. Tuy nhiên, ông H1 và bà H không có mặt tại địa phương, không hợp tác cùng giải quyết hậu quả nên không tiến hành được. Mặc dù, đã được Toà án giải thích về yêu cầu độc lập, nhưng ông T4 và bà N không khởi kiện độc lập trong vụ án này. Trường hợp ông H1 và bà H không về giải quyết thì có thể khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Tuy nhiên, do gia đình không còn chỗ ở nào khác và nguồn gốc là tài sản của mình, hiện nay các tài sản thế chấp này gia đình đang ở và sử dụng khai thác tài sản trên đất nên ông T4 và bà N có nguyện vọng trường hợp Tòa án đưa vụ án ra xét xử, sau bản án có hiệu lực pháp luật và đưa ra thi hành án cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên quyền ưu tiên được nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích 539,1m² như hiện trạng gia đình đang sử dụng, kết quả đo đạc của Chi nhánh V cũ (nay là VPĐKKĐĐ khu vực Đ) trên đất có nhà cấp 4; thửa đất số 11, tờ bản đồ số: trích đo số 03, diện tích 23.333,4 m² (Đất trồng cây lâu năm).

3.2. Ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 trình bày nội dung khởi kiện yêu cầu độc lập và đơn thay đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập:

Căn cứ bản đối chiếu về chứng cứ nộp cho Tòa án là giấy đặt cọc ngày 22/3/2018 thì giữa vợ chồng ông T3, bà T2 và ông H1, bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích là 522,1m² như hiện trạng gia đình đang sử dụng, trên đất có nhà cấp 4, diện tích 150 m², đặc điểm nhà: Nền gạch men, tường gạch có tô, lãn sơn, trần tôn lạnh, gỗ tạp, mái lợp tôn, xây dựng năm 2018.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp đường đi có cạnh dài 10 m

Phía Tây giáp đất bà G dài 10 m

Phía Nam giáp đất ông H2.

Phía Bắc Giáp đất còn lại của ông H1, bà H (nay bà N và ông T4 đang sử dụng).

Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, không công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, lý do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông H1 và bà H đang thế chấp tại Ngân hàng. Nhưng ông H1, bà H hẹn là 11 tháng sau trả Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang tên cho gia đình theo quy định. Tuy nhiên, sau đó ông H1 và bà H đã bỏ đi khỏi địa phương, nên không giải quyết được. Mặc dù, biết đất đang thế chấp nhưng do là anh em họ nên nghĩ đã thoả thuận chuyển nhượng thì sẽ thực hiện được, ai ngờ sự việc xảy ra như ngày hôm nay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông T3, bà T2 đã xây dựng nhà cấp 4 diện tích 150m² và công trình phụ, giá trị nhà, các công trình xây dựng trên đất theo kết quả thẩm định giá giá trị còn lại của các tài sản gia đình ông T3 xây dựng trên đất là 681.758.964 đồng. Nay ý kiến gia đình là ông H1 chỉ thế chấp đất, còn tài sản trên đất là gia đình ông T3 xây dựng nên mà có không liên quan gì đến việc ông H1 và bà H thế chấp. Vì vậy, đối với đất đã thế chấp thì gia đình muốn được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng giá trị đất này theo quy định. Còn tài sản trên đất không liên quan gì đến việc thế chấp để vay vốn của ông H và bà H1. Vì vậy, ông T3 và bà T2 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập với nội dung là yêu cầu ông H1 và bà H tiếp tục được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 522,1m², trên đất đã có nhà. Trường hợp không thực hiện được thì dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đất tương ứng với diện tích đất gia đình ông T3 đang sử dụng như hiện trạng là 10 m x 52 m theo quy định của pháp luật.

3.3. Công ty TNHH K trình bày: Căn cứ hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 giữa bên bảo lãnh là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 - Phòng G1 và bên được bảo lãnh là bà Phan Thị H, bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH K, số tiền bảo lãnh là 500.000.000 đồng, nghĩa vụ được bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng số 09/2019/HĐ/ký ngày 01/01/2019 giữa bà H và Công ty K, hình thức phát hành Thư bảo lãnh, phí bảo lãnh là 10.00.000 đồng. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 20/02/2019 đến ngày 31/01/2020. Hiện số tiền 480.000.000 đồng Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 - Phòng G1 đã có nghĩa vụ trả cho bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH K. Do đó, khoản Ngân hàng kiện bà H là do bà H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng, số tiền này Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng bảo lãnh cho Công ty nên khoản này giữa Công ty và bà H, Ngân hàng không còn liên quan gì đến nhau. Vì vậy, ý kiến Công ty là khoản vay này bên được bảo lãnh bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng cả gốc và lãi quá hạn theo quy định trong hợp đồng bảo lãnh đã ký.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng trình bày quan điểm giải quyết vụ án: Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý giải quyết vụ án đến khi Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Bị đơn bà Phan Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu H1 không chấp hành theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 74, Điều 147 và Điều 157, Điều 170, Điều 179, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 35 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của BLTTDS.

Áp dụng các Điều 195, 199, 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024.

Áp dụng các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, Điều 27 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

Áp dụng khoản 2 Điều 292, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, 319, 320, 322, 323, 335, 336, 339, 340, 342 và Điều 343 Bộ luật dân sự,

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ, buộc bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng cộng cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng cấp bảo lãnh là 2.445.232.876 đồng, trong đó tiền gốc là 1.280.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 37.052.054 đồng, tiền lãi quá hạn 1.128.378.082 đồng, thời hạn tính lãi tính đến ngày 29/9/2025.

Kể từ ngày 30/9/2025, bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận như hai bên ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 và hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả cho đến khi thi hành án xong.

Trong trường hợp bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm được thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 về việc yêu cầu ông Trần Hữu H1 và bà Phan Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2018 đối với một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích 522,1m², trên đất có nhà cấp 4, diện tích 150m², đặc điểm: Nền gạch men, tường gạch có tô, lắn sơn, trần tôn lạnh, gỗ tạp, mái lợp tôn, xây dựng năm 2018.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp đường đi có cạnh dài 10 m

Phía Tây giáp đất bà G dài 10 m

Phía Nam giáp đất ông H2.

Phía Bắc Giáp đất còn lại của ông H1, bà H (nay bà N và ông T4 sử dụng).

- Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm mà ông Trần Hữu H1 và bà Phan Thị H đã thế chấp hợp pháp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì cần dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho chủ sở hữu nhà là ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2, đã xây dựng nhà trên một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích 522,1m² và người đang sử dụng tài sản trên đất mà không có nơi ở nào khác là ông Lê Minh T4 và bà Lê Thị N được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật.

Về các vấn đề khác đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến khắc phục khác: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 phải trả số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 và hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 với tổng số tiền cả gốc và lãi là 2.445.232.876đ (*Hai tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*). Tại đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông H1 và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 22/3/2018. Hiện nay, các đương sự có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã Đ. Vì vậy, Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định được quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự và thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng theo Điều 35 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của BLTTDS năm 2025.

[1.2] Về việc chấp hành pháp luật của bị đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ kết quả xác minh thì bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương. Vì vậy, để đảm bảo thủ tục tố tụng, hiện nay đã đi khỏi địa phương, đi đâu không rõ, không thông báo cho Ngân hàng, các đương sự khác biết. Vì vậy, Ngân hàng đã nhắn tin, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và B1 theo quy định về thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, Toà án tiến hành niêm yết cho các đương sự theo quy định nhưng các đương sự không về làm việc như đã thông báo, niêm yết. Căn cứ quy định tại Điều 170, Điều 173, Điều 179, Điều 180, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành các thủ tục tố tụng và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Việc đương sự không chấp hành pháp luật được coi tự ý từ bỏ quyền được tham gia tố tụng, quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình quy định tại Điều 70, Điều 72 của BLTTDS.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

[2.1] Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 thì bà H và ông H1 vay tiền gốc là 800.000.000 đồng, mục đích vay: Chăm sóc cà phê, tiêu thời gian vay là 12 tháng. Ngày giải ngân là 19/02/2019, ngày đáo hạn là 19/01/2020, lãi suất hai bên thoả thuận là 10,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả nhưng không quá 5.000.000 đồng/lần chậm trả lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng ông H1 và bà H trả được 40.043.836 đồng tiền lãi trong hạn. Còn lại không trả khoản nào khác.

Đối với Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 thì bên bảo lãnh là Ngân hàng TMCP Đ; bên được bảo lãnh là bà Phan Thị H; bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH K (tên Công ty cũ: Công ty K), số tiền bảo lãnh là 500.000.000 đồng, thời hạn bảo lãnh từ ngày 20/02/2019 đến ngày 31/01/2020, hình thức phát hành bảo lãnh là Thư bảo lãnh, phí bảo lãnh là 10.000.000 đồng. Đối với khoản Ngân hàng bảo lãnh này thì Ngân hàng trả chuyển số tiền 480.000.000 đồng theo thư bảo lãnh này cho Công ty TNHH K, hiện nay khoản này không liên quan gì đến Công ty và Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay bà H không trả cho Ngân hàng như quy định trong hợp đồng bảo lãnh. Vì vậy, đối với khoản vay theo hợp đồng bảo lãnh thì giữa Ngân hàng và bà H ký thoả thuận với nhau mà trường hợp bà H không trả như thoả thuận trong hợp đồng thì Ngân hàng có quyền áp dụng mức lãi suất chậm trả 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm thanh toán/số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng. Về khoản bảo lãnh mình bà H ký, nhưng vay về làm ăn chung, sử dụng chung nguồn thu nhập, trong hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh thể hiện trường hợp không trả thì xử lý tài sản bảo đảm mà ông H1 và bà H cùng ký thế chấp. Do đó, Ngân hàng yêu cầu cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ là đúng quy định của pháp luật.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên các khoản vay trên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn, nên Ngân hàng có quyền khởi kiện do vi phạm hợp đồng như đã cam kết. Ngân hàng đã thông báo thu hồi nợ nhiều lần nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ trả được một phần lãi. Phần còn lại không tiếp tục thực hiện. Do đó, tính đến ngày xét xử bà H và ông H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ số tiền gốc của 02 hợp đồng là 1.280.000.000 đồng; về tổng lãi trong hạn và quá hạn là 1.165.232.876 đồng. Căn cứ bảng tính lãi do Ngân hàng lập cung cấp cho Tòa án. Qua đối chiếu kiểm tra dựa trên hợp đồng về lãi suất các bên thoả thuận thì bà H và ông H1 còn nợ tiền lãi trong hạn là 37.052.054 đồng, tiền lãi quá hạn 1.128.378.082 đồng, thời hạn tính lãi đến ngày 29/9/2025. Nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm khoản vay bà H và ông H1 đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 đối với các tài sản thế chấp còn lại bảo đảm cho khoản vay đã được Công chứng tại Văn Phòng C1, số A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ).

Các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 563529, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 29/7/2008, tại thửa đất 532, tờ bản đồ 17, diện tích 1.112 m², trong đó có 400m² đất thổ cư, còn lại đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY 165388, do Ủy ban nhân

dân huyện K, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 27/5/2015, tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số: trích đo số 03, diện tích 23.333,4 m² (Đất trồng cây lâu năm).

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số BY 165388 có diện tích đúng với diện tích được cấp theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là tài sản hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thế chấp, phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự.

Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 563529, thửa đất số 532, có 01 phần diện tích chuyển nhượng viết tay cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2, theo giấy đặt cọc ngày 22/3/2018, giá thỏa thuận 400.000.000 đồng, ông T3 và bà T2 đã trả 300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào sang tên thì trả đủ. Do không có nhà để ở nên gia đình ông T3 và bà T2 đã xây nhà trên đất đang thế chấp, diện tích 150m², nhà cấp 4.

Tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 thể hiện trường hợp bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp; ngân hàng và bên thế chấp sẽ định giá thêm phần giá trị mà bên thế chấp đã đầu tư vào tài sản thế chấp và ghi nhận lại văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này. Đối chiếu quy định này thì tài sản trên đất là của ông T3 và bà T2, không phải của bà H và ông H1 nên các quy định trên Ngân hàng và người thế chấp không có căn cứ để bổ sung như quy định. Do đó, Ngân hàng chỉ có quyền yêu cầu thi hành án đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người thế chấp.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp (ông H1 và bà H) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng), tại thời điểm thế chấp, trên đất có tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất chỉ có 01 căn nhà hiện bà N và ông T4 đang sử dụng. Tuy nhiên, sau đó ông T3 và bà T2 có xây dựng thêm 01 căn nhà trên đất 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 phải xử lý 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).

Do đó, Ngân hàng chỉ có quyền yêu cầu thi hành án đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người thế chấp. Đối với tài sản trên đất của ông T3 và bà T2 thì Ngân hàng không có quyền yêu cầu xử lý vì nó không phải tài sản thế chấp như đã nhận định trên.

[2.3] Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà H và ông H1 không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm được thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[2.4] Trường hợp số tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì bà H và ông H1 vẫn phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

[2.5] Theo hướng dẫn tại Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016 thì bà H và ông H1 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 và hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bà H và ông H1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 và ông Nguyễn Văn T3 đối với việc yêu cầu ông H1 và bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích diện tích 522,1 m², trên đất có nhà cấp 4, diện tích 150 m², đặc điểm: Nền gạch men, tường gạch có tô, lãn sơn, trần tôn lạnh, gỗ tạp, mái lợp tôn, xây dựng năm 2018.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp đường đi có cạnh dài 10 m

Phía Tây giáp đất bà G dài 10 m

Phía Nam giáp đất ông H2.

Phía Bắc Giáp đất còn lại của ông H1, bà H (nay bà N và ông T4 sử dụng).

Xét tại thời điểm chuyển nhượng đất các bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Hiện nay, Ngân hàng khởi kiện ông H1, bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ, do vắng mặt tại nơi cư trú. Trường hợp không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản. Việc chuyển nhượng của các bên chưa đúng quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định:

3. “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Vì vậy, HĐXX nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T3 và bà T2 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018. Vì tại thời điểm chuyển nhượng các bên biết đất đang thế chấp nhưng vẫn mua bán với nhau nên việc chuyển nhượng ngay từ ban đầu là đã vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của người có yêu cầu độc lập là ông T3 và bà T2.

Về tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, Tòa án đã tiến hành làm việc với ông T3 và bà T2 về yêu cầu hậu quả của vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, ông T3 và bà T2 không khởi kiện yêu cầu nội dung này. Vì vậy, căn cứ phạm vi khởi kiện Tòa án giải quyết theo quy định tại Điều 5, Điều 188 BLTTDS.

[4] Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 563529, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 29/7/2008, tại thửa đất 532, tờ bản đồ 17, diện tích 1.112 m², trong đó có 400 m² đất thổ cư, còn lại đất trồng cây lâu năm. Hiện nay ông T3, bà T2 sử dụng diện tích 522.1m² và gia đình ông T4 và bà N đang sử dụng diện tích 539,1m²; trên đất bà T2 và ông T3 xây dựng nhà sau thời điểm thế chấp vào tháng 6/2018. Phía Ngân hàng cho rằng tài sản nhà bà T2, ông T3 xây dựng sau khi thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai được quy định trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, đây không phải là nhà của ông H1 và bà H xây dựng, việc thế chấp Ngân hàng không cung cấp được việc tài sản này là hợp pháp của người thế chấp và bổ sung thêm phần tài sản thế chấp theo quy định. Do đó, tài sản trên đất thế chấp là của người thứ 3. *Căn cứ bản án số 11/2017 về án lệ của Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất có hiệu lực, tài sản trên đất của ông H1 và bà H tạo dựng lên và có thế chấp thì có hiệu lực. Đối với tài sản trên đất là nhà ở và công trình khác do bà T2 và ông T3 xây dựng sau khi thế chấp, tài sản này là của người thứ 3 không liên quan gì đến việc thế chấp. Vì vậy, đối với tài sản trên đất Ngân hàng chỉ có quyền yêu cầu Thi hành án đối với các tài sản liên quan đến quyền sở hữu của ông H1 và H, còn tài sản trên đất của ông T3 và bà T2 làm sau không có hồ sơ bổ sung tài sản hình thành trong tương lai theo quy định về giao dịch bảo đảm. Do đó, án lệ số 11/ 2017 quy định: Khi xử lý 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) theo quy định của pháp luật.*

Đối với ông T4 và bà N hiện đang sử dụng nhà và đất đã sang tên cho ông H1 và bà H theo quy định, được thế chấp như trình bày trên của Ngân hàng. Tuy nhiên, gia đình ông T4 không còn đất, nhà nào khác để ở và sử dụng, giá trị đất và nhà lớn hơn giá trị ông H1 và bà H trả cho Ngân hàng thay ông T4 và bà N nhưng do tài sản đang thế chấp, ông H1 và bà H đang phải thực hiện nghĩa vụ của bản án đã có hiệu lực khác. Mặc dù, đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ nhưng không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp quyền lợi không đảm bảo thì khởi kiện ông H1 và bà H bằng vụ án dân sự khác. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực, xử lý tài sản *bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất thì cần dành cho gia đình ông T4 và bà N được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật.*

[3] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 5.900.000 đồng, Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên, ông H1 và bà H phải chịu toàn bộ số tiền 5.900.000 đồng hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

Đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung, đo đạc, thẩm định giá của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông T3 và bà T2, tổng chi phí tố tụng là 11.500.000 đồng, bà T2 đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của bà T2, ông T3 không được chấp nhận nên bà T2, ông T3 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng này, được khấu trừ vào số tiền bà T2, ông T3 đã nộp tạm ứng chi phí tại Tòa án.

[5] Chi phí nhặn tin: Căn cứ Điều 180 BLTTDS: Ngân hàng TMCP Đ làm đơn yêu cầu Tòa án thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú để Tòa án có căn cứ giải quyết vụ án. Nên lệ phí 3.000.000 đồng để thông báo này Ngân hàng phải chịu theo quy định của pháp luật, được trừ vào số tiền Ngân hàng đã nộp tại Tòa án.

[6] *Về án phí*: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền 2.445.232.876 đồng = 72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 2.000.000.000 đồng (là 445.232.876 đồng x 2%) = 8.904.657 đồng. Tổng cộng án phí ông Trần Hữu H1 và bà Phan Thị H phải chịu (làm tròn) là 80.905.000đ (*tám mươi triệu chín trăm linh năm nghìn đồng*) án phí DSST tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông T3 và bà T2 đã nộp tạm ứng.

Hoàn trả số tiền nộp tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Đ.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 74, Điều 147 và Điều 157, Điều 170, Điều 179, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 35 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của BLTTDS.

Áp dụng các Điều 195, 199, 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024.

Áp dụng các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, Điều 27 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

Áp dụng khoản 2 Điều 292, các Điều 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 335, 336, 339, 340, 342 và Điều 343 Bộ luật dân sự,

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ, buộc bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng cộng cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng cấp bảo lãnh là 2.445.232.876đ (*Hai tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*), trong đó tiền gốc là 1.280.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 37.052.054 đồng, tiền lãi quá hạn 1.128.378.082 đồng, thời hạn tính lãi tính đến ngày 29/9/2025.

Kể từ ngày 30/9/2025, bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận như hai bên ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 19/02/2019 và hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2019/610743570/HĐTD ngày 20/02/2019 tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả cho đến khi thi hành án xong.

Trong trường hợp bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm được thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/10738041/HĐTC ngày 08/02/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 563529, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 29/7/2008, tại thửa đất 532, tờ bản đồ 17, diện tích 1.112 m², trong đó có 400m² đất thổ cư, còn lại đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY 165388, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 27/5/2015, tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số: trích đo số 03, diện tích 23.333,4 m² (Đất trồng cây lâu năm).

- Trường hợp số tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông H1 và bà H vẫn phải tiếp tục trả số nợ cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 về việc yêu cầu ông Trần Hữu H1 và bà Phan Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2018 đối với một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích 522,1m², trên đất có nhà cấp 4, diện tích 150m², đặc điểm: Nền gạch men, tường gạch có tô, lãn sơn, trần tôn lạnh, gỗ tạp, mái lợp tôn, xây dựng năm 2018.

Vị trí các cạnh:

Phía Đông giáp đường đi có cạnh dài 10 m

Phía Tây giáp đất bà G dài 10 m

Phía Nam giáp đất ông H2.

Phía Bắc Giáp đất còn lại của ông H1, bà H (nay bà N và ông T4 sử dụng).

- Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm mà ông Trần Hữu H1 và bà Phan Thị H đã thế chấp hợp pháp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì cần dành quyền ưu tiên cho chủ sở hữu nhà là ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 xây dựng nhà trên một phần của thửa đất số 532, tờ bản đồ 17, diện tích 522,1m² và người đang sử dụng tài sản trên đất đối với các tài sản ông H1 và bà H đang thế chấp mà không có nơi ở, rầy nào khác là ông Lê Minh T4 và bà Lê Thị N được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ khoản 1 Điều 157 BLTTDS: Buộc bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 phải chịu 5.900.000đ (*Năm triệu chín trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Lâm Đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

- Ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 phải chịu 11.500.000đ (*Mười một triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung, đo đạc và thẩm định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền ông T3 và bà T2 đã nộp tạm ứng tại Toà án.

4. Chi phí nhắn tin: Căn cứ Điều 180 BLTTDS: Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng do Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu nhắn tin nên phải chịu toàn bộ lệ phí là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*), được trừ vào số tiền Ngân hàng đã nộp tại Toà án để nhắn tin.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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:

Buộc bà Phan Thị H và ông Trần Hữu H1 phải chịu 80.905.000đ (*tám mươi triệu, chín trăm linh năm nghìn đồng*) tiền án phí DSST sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T2 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền ông T3 và bà T2 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0006561 ngày 22/4/2021 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đ (Phòng thi hành án dân sự Kx).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nộp tạm ứng án phí là 26.732.000 đ (*Hai mươi sáu triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003606 ngày 08/10/2020 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đ (Phòng thi hành án dân sự khu vực Kx).

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt bản án hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền lợi của mình trong bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đ;
- VKSND tỉnh Đ;
- VKSND khu vực 8 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Đ
(Phòng THADS Kx)
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Hoàng Thị Thu Hà