TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 165/2024/ DS – ST

Ngày: 19 -9- 2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và tranh chấp HĐCN QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lý Hồng Hạnh**
2. Ông **Phan Tấn Lạc**

- *Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:*

Ông **Nguyễn Minh Khang** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023, về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 551/2024/QĐXXST - DS ngày 16 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ .**

Địa chỉ: Số 194 Trần Quang Khải, phường L, quận H, thành phố H.

Địa chỉ Chi nhánh: Số 5 Phan Đình Phùng, phường T, quận N, thành phố C.

Đại diện theo uỷ quyền:

Ông **Bùi Lê Đăng K**; Chức vụ: Cán bộ phòng KHDN. (Có mặt).

Theo văn bản uỷ quyền số 268/GUQ-BIDV-TAĐ ngày 27/8/2024.

Bị đơn: 1/. Ông **Phạm Thuỷ T**, sinh năm 1973. (Có mặt)

2/. Bà **Đỗ Minh K**, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Định Mỹ, xã Đ, huyện T, TP C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Huỳnh Minh N**, sinh năm 1974. (Có mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thúy H**. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Định Phước, xã Đ, huyện T, thành phố C.

3/ **Văn phòng công chứng T**. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 91, khu vực H, phường T, quận Ô M, thành phố C.

4/ **Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai - ấp Thới Thuận B, thị trấn T, huyện T, thành phố C.

Đại diện: Ông **Huỳnh Quốc K**; Chức vụ: P. Giám đốc (Xin xét xử vắng mặt)

5/ **Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Tây Đô- Phòng giao dịch Ô Môn**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực 11, phường Châu Văn Liêm, quận Ô M, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu:

Buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 01/4/2024 là 3.431.840.973 đồng (trong đó: nợ gốc 2.874.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 461.924.968 đồng, lãi quá hạn: 99.636.005 đồng) và phải trả số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 02/4/2024 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T, bà K không trả nợ hoặc trả không đủ nợ, Ngân hàng yêu cầu tuyên giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ.

Đại diện theo uỷ quyền của phía nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Đ (BIDV) có ký kết với ông Phạm Thuỷ T 02 (hai) hợp đồng tín dụng như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số: 0130/7469811/2017/ HĐTD ngày 29/06/2017.

+Số tiền vay: 800.000.000 đồng;

+Dư nợ gốc đến ngày 31.12.2022 là: 524.720.000 đồng; Thời hạn vay 180 tháng; Lãi suất trong hạn: 9,5%/ năm và thả nổi; Lãi suất trong hạn bằng 150% lãi suất quá hạn; Mục đích vay: Xây dựng nhà.

2/ Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/7469811/ HĐTD ngày 24/06/2022.

+Số tiền vay: 2.350.000.000 đồng;

+Dư nợ gốc đến ngày 31.12.2022 là: 2.350.000.000 đồng; Thời hạn vay 11 tháng; Lãi suất trong hạn: 9,5%/ năm và thả nổi; Lãi suất trong hạn bằng 150% lãi suất quá hạn; Mục đích vay: Kinh doanh lương thực.

Đồng thời Ngân hàng cũng đã ký kết với ông Phạm Thuỷ T, bà Đỗ Minh K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 03 (ba) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau:

1/ Hợp đồng thế chấp số: 087/2017/7469811 ngày 30/6/2017 và phụ lục số

0002-087/2017/ 7469811 ngày 18/04/2019, chi tiết các tài sản gồm:

1.1/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH00437 do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 20/6/2011, cụ thể như sau: Thửa đất số 135; tờ bản đồ số 4; diện tích 4.440 m^2. Địa chỉ thửa đất: ấp Định Mỹ, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2031; Tài sản gắn liền trên đất: Tất cả tài sản gắn liền trên đất.

1.2/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH00436 do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 20/6/2011, cụ thể như sau: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 4; diện tích 990 m^2. Địa chỉ thửa đất: ấp Định Mỹ, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;

2/ Hợp đồng thế chấp số: 02/2020/7469811/HĐBĐ ngày 19/6/2020, chi tiết các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH02006 do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 21/09/2015 cho ông Huỳnh Minh N đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Phạm Thuỷ T ngày 16/02/2020, cụ thể như sau: Thửa đất số 314; tờ bản đồ số 2; diện tích 4.134 m^2. Địa chỉ thửa đất: ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2065;

3/ Hợp đồng thế chấp số: 01/2019/7469811/HĐBĐ ngày 06/9/2019 và phụ lục số 01.01/2020/7469811/VBSĐBS, chi tiết các tài sản gồm:

3.1/ Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 00356 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 22/6/2004, cụ thể như sau: Thửa đất số 1873; tờ bản đồ số 02; diện tích 286 m^2. Địa chỉ thửa đất: ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Mục đích sử dụng: T;

3.2/ Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 002493 do Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 16/9/1996, cụ thể như sau: Thửa đất số 647; tờ bản đồ số 02; diện tích 1.003 m^2. Địa chỉ thửa đất: ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Mục đích sử dụng: LNK;

Tính đến ngày 16/9/2024 là 3.612.749.866 đồng (trong đó: nợ gốc 2.870.280.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 589.825.623 đồng, lãi quá hạn: 152.644.243 đồng). Nay phía Ngân hàng yêu cầu Toà án buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K trả số nợ nêu trên và phải trả số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 17/9/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T, bà K không trả nợ hoặc trả không đủ nợ, Ngân hàng yêu cầu tuyên giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ.

Ông Phạm Thủy T thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của phía Ngân hàng về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà ông và bà K đã ký kết, thống nhất với yêu cầu của đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng về số nợ gốc, nợ lãi, số tiền gốc đã trả và số tiền lãi đã trả được của 2 hợp đồng tín dụng tính đến ngày 16/9/2024.

Nay ông xin Ngân hàng xem xét cho ông và bà K trả trước 01 phần tiền để xóa thế chấp tại thửa 1873 và thửa 647.

Đối với bà Đỗ Minh K không có mặt theo thông báo và triệu tập của Toà án, không gửi văn bản nêu ý kiến nên không có lời khai.

Ông Huỳnh Minh N trình bày: Ông là bạn học của ông T, do chỗ quen thân nên vào ngày 07/5/2020 ông có dự định vay Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng. Khi ông đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 314 diện tích 4.134 m^2 để xin vay thì có gặp ông T tại quán cà phê, ông T nói có quen biết nhiều người ở Ngân hàng nên việc để ông xin vay giùm sẽ thuận tiện hơn. Ông và ông T đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Lúc làm uỷ quyền thì ông T có đề nghị ông làm công chứng tặng cho quyền sử dụng đất thì việc vay tiền dễ dàng hơn. Vì là chỗ tin tưởng nên ông đồng ý làm hợp đồng tặng cho để vay tiền; Cùng lúc này ông T đưa cho ông 200.000.000 đồng và hẹn khoảng 01 tuần thì giải ngân. Theo thoả thuận, mỗi ngày ông phải đóng cho ông T 1.800.000 đồng/ngày. Đến ngày 19/6/2020 ông T tính lãi và ông đã đóng cho ông T 48.000.000 đồng, tương đương 43 ngày. Sau đó, được Ngân hàng giải ngân, ông tiếp tục đóng lãi cho Ngân hàng là 1.800.000 đồng/tháng. Ông đã đóng lãi đến ngày 20/3/2022 thì ông T yêu cầu đưa ông 260.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng và lấy quyền sử dụng đất về. Ngày 20/3/2022 ông giao cho ông T 260.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng đến nay ông T vẫn chưa trả Ngân hàng và chưa trả giấy chứng nhận cho ông. Ông có yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 938 ngày 11/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng T, thành phố Cần Thơ. Trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 329140 thửa số 314, tờ bản đồ số 02 diện tích 4.134 m^2, đất toạ lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, thành phố Cần Thơ nhưng nay ông xác định rút lại yêu cầu này. Nay ông xác định chỉ yêu cầu ông Phạm Thủy T sau này có trách nhiệm trả 260.000.000 đồng cho phía Ngân hàng để xoá thế chấp thửa 314. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện tranh chấp bằng một vụ kiện khác.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Đỗ Minh K vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Cần đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Minh N do ông N rút yêu cầu độc lập tại phiên toà (kèm theo bài phát biểu của Kiểm sát viên).

+ Kiến nghị: Tòa án khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Đỗ Minh K là bị đơn, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Tây Đô- Phòng giao dịch Ô Môn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến

lần thứ hai. Văn phòng công chứng T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xin xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[3] Tại phiên tòa phía nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Lê Đăng K trình bày yêu cầu cụ thể là yêu cầu: Buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 3.612.749.866 đồng (trong đó: nợ gốc 2.870.280.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 589.825.623 đồng, lãi quá hạn: 152.644.243 đồng) và phải trả số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 17/9/2024 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông T, bà K không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

[4] Đối với ông Phạm Thủy T và bà Đỗ Minh K đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ thực tế phát sinh dư nợ gốc và lãi như trình bày của đại diện theo uỷ quyền của phía Ngân hàng TMCP Đ . Phía ông T, bà K chỉ trả được vốn tổng cộng là 204.240.000 đồng và thanh toán được tiền lãi là 147.476.164 đồng.

[5] Tại phiên tòa phía nguyên đơn với ông Phạm Thủy T, ông Huỳnh Minh N với bà Nguyễn Thúy H thống nhất được vấn đề ông T, bà K có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu của phía Ngân hàng, ông T cũng thống nhất việc bà K cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng với ông. Trường hợp ông T, bà K không trả được nợ thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp của ông T, bà K đã ký kết. Trong đó có thửa 314 mà ông N chuyển tên sang cho ông T để thế chấp. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà K tại thửa 314 thì ông N xin rút yêu cầu, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Phía nguyên đơn yêu cầu khởi kiện, đã cung cấp được chứng cứ chứng minh nghĩ nên chấp nhận. Phía bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông Huỳnh Minh N rút lại yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 314 nên cần đình chỉ yêu cầu này của ông N. Ghi nhận sự thừa nhận của ông T là sau này ông Phạm Thủy T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng 260.000.000 đồng để xóa thế chấp thửa đất 314 mà phía ông T và ông N không yêu cầu ghi nhận trong quyết định của bản án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn yêu cầu: Trường hợp ông T, bà K không trả nợ hoặc trả đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ là yêu cầu hợp pháp và hợp lý nên cần được chấp nhận.

[7] Về chi phí thẩm định tài sản: Cần buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K chịu nộp theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cần buộc ông Phạm Thủy T và bà Đỗ Minh K chịu nộp theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

Điều 26, 35, 91, 92 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 100 và Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 164, Điều 500 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ . Buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP tổng số nợ tính đến ngày 16 tháng 9 năm 2024 là 3.612.749.866 (Ba tỉ sáu trăm mười hai triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi sáu) đồng. Trong đó: nợ gốc 2.870.280.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 589.825.623 đồng, lãi quá hạn: 152.644.243 đồng.

Kể từ ngày 17 tháng 9 năm 2024 đối với số tiền nợ gốc chưa trả, thì bên phải thi hành án còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0130/7469811/2017/HĐTD ngày 29/06/2017 và hợp đồng tín dụng số 01/2022/7469811/ HĐTD ngày 24/06/2022 nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cho vay của Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp ông Phạm Thủy T và bà Đỗ Minh K không trả được nợ thì của Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp số: 087/2017/7469811 ngày 30/6/2017 và phụ lục số 0002-087/2017/ 7469811 ngày 18/04/2019; hợp đồng thế chấp số: 01/2019/7469811/HĐBĐ ngày 06/9/2019, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01.01/2020/7469811/VBSĐBS ngày 06/9/2020 và hợp đồng thế chấp số 02/2020/7469811/HĐTC ngày 19/6/2020 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T và bà K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Minh N về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về chi phí thẩm định tài sản: Buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K chịu nộp 2.000.000 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng và chi thực tế xong, buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K nộp lại 2.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng TMCP Đ .

Về án phí: Buộc ông Phạm Thuỷ T và bà Đỗ Minh K có trách nhiệm chịu nộp 104.254.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 47.603.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005475 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007309 ngày 08/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- CC THADS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs,vp.

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

Nguyễn Hoài Tuyên