

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ GIA MẬP
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 35/2024/DS-ST
Ngày: 30-9 - 2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Tấn Lãm

2. Bà Nguyễn Thị Mùa

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thuý Hoa – Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hằng – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 72/2023/TLST-DS ngày 06/7/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N (Viết tắt là Ngân hàng); địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Chí C – Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và Kinh Doanh Ngân hàng N chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước; (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Quách Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (*Vắng mặt*)

- Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1991 (*Có mặt*) và bà Quách Thị Ngọc Đ, sinh năm 1992 (*vắng mặt*); địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1966 (*Có mặt*) và bà Nông Thanh T1, sinh năm 1974 (*Vắng mặt*); địa chỉ: thôn C, xã B, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày như sau:

Vào ngày 27/10/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện B-Bình Phước, phòng G và bà Nguyễn Thị Kim O có ký Hợp đồng tín dụng số 5617-LAV-2021 3586. Theo đó Ngân hàng đã cho bà Nguyễn Thị Kim O vay số tiền là 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 8.8%, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, phạt chậm trả lãi là 9.5%/năm; mục đích vay vốn là Mua bán phụ tùng, sửa chữa xe máy. Ngân hàng đã giải ngân số tiền là 1.300.000.000 đồng ngày 27/10/2021

Phân kỳ hạn trả nợ gốc 1 kỳ, vào ngày 27/10/2022;

Phân kỳ trả lãi 03 tháng/Lần

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, bà O đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số hợp đồng tín dụng 000585/HĐTD-QSĐĐ ngày 27/10/2021, Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1731,5m²; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Quách Văn T ngày 07/7/2016, số vào sổ cấp GCN: CS02287/CNTT

Tuy nhiên, đến nay đã quá kỳ hạn trả nợ gốc và lãi nhưng bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thỏa thuận. Nay Ngân hàng làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, giải quyết buộc bà O trả nợ cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 1.300.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng, thời gian tính lãi từ ngày 28/01/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, gồm: Lãi suất trong hạn 84.948.767 đồng; lãi quá hạn: 396.432.329 đồng; lãi chậm trả: 17.547.382 đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 1.798. 928.477 đồng

Trong trường hợp bà O không trả nợ, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 000585/HĐTD-QSĐĐ ngày 27/10/2021 để đảm

bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ, thì yêu cầu bà O có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Vào năm 2016 chồng tôi là Quách Văn T có đứng tên giùm cho con gái và con rể tôi là Quách Thị Ngọc Đ và Nguyễn Anh Q diện tích đất 1731,5m²; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Do vợ chồng con gái cần tiền để mở quán cà phê nên vào năm 2017 tôi có đứng ra vay tiền Ngân hàng giúp cho Q và Đ. Đến tháng 6/2018 Q và Đ có bán cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nông Thị T2 02 mảnh đất trong đó có phần diện tích đất này với giá 1.950.000.000 đồng, ông H1 đưa trước cho Q số tiền 950.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H1, bà T1 đề nghị tôi đứng ra vay ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng để trả cho Q. Nên vào năm 2018 vợ chồng tôi cùng đứng ra vay tiền Ngân hàng hộ ông H1, bà T1. Vì lúc này ông H1, bà T1 chưa có tiền nên mới nhờ tôi vay ngân hàng, khi nào có tiền trả thì sẽ rút sổ ra và sang tên cho ông H1, bà T1. Tiền lãi do ông H1, bà T1 trả. Các bên có lập giấy thỏa thuận này. Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ thì ông H1, bà T1 không có tiền nên tôi phải đáo hạn hàng năm.

Đến ngày 27/10/2021, tôi có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản như Ngân hàng trình bày, sau khi ký kết các hợp đồng này thì Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.300.000.000 đồng cho bà O. Trong đó có số tiền vay hộ ông H1, bà T1 là 1.000.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng tôi vay dùng vào việc của gia đình. Tôi xác nhận số tiền này, tôi chưa trả gốc và lãi cho ngân hàng từ ngày vay đến nay, số tiền như ngân hàng trình bày, tôi không có ý kiến gì. Việc tôi vay tiền vào năm 2021 thì ông H1, bà T1 đều biết, đều có thỏa thuận nhờ tôi đứng ra vay tiếp tại ngân hàng, nhưng ông H1, bà T1 không trả lãi ngân hàng như đã hứa nên tôi cũng không trả lãi cho ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu tôi trả số tiền vay gốc và lãi là 1.798.928.477 đồng. Trong đó, tiền gốc là 1.300.000.000 đồng và lãi suất tạm tính đến ngày 30/9/2024 là: 489,928,477 đồng thì tôi đồng ý trả. Trường hợp tôi không trả được nợ thì đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với việc vay tiền hộ ông H1, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng như đã trình bày, nếu trong trường hợp ông H1 trả tiền gốc vay 1.000.000.000 đồng và lãi suất như ngân hàng yêu cầu thì tôi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1. Còn nếu ông H1, bà T1 không trả thì tôi đồng ý đứng ra trả ngân hàng và số tiền này chúng tôi sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Về chi phí tố tụng đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ tôi tự nguyện chịu, số tiền 4.000.000 đồng

3. *Trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh Q:*

Tôi có diện tích đất 656,8m² thuộc thửa đất 393, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại thôn G xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số DH 058366, sổ vào sổ cấp GCN: CS008285/QA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2022 đứng tên ông Nguyễn Anh Q;

Đồng thời tôi và mẹ ruột là bà Bé Thị Thu H2 nhận chuyển nhượng đất từ người khác nhưng nhờ bố vợ của tôi là ông Quách Văn T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1731,5m² thuộc thửa đất 226, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại thôn G xã Đ, huyện B đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CB441512; sổ vào sổ cấp GCN: CS02287/CNTT vào ngày 07/7/2016.

Vào ngày 16/01/2018, tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết H và bà Nông Thanh T1 tổng diện tích đất chiều ngang 18 mét x chiều dài hết đất, cụ thể: Đối với thửa đất có diện tích 1731,5m² thì tôi chuyển nhượng toàn diện tích đất cho ông H, bà T1; Đối với diện tích đất 656,8m² tôi chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất có chiều ngang là 4 mét x chiều dài hết đất. Giá trị chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng. Hai bên có lập 01 giấy tay chuyển nhượng đất nhưng đến ngày 18/8/2018 do ông H không có tiền trả nên chúng tôi đã hủy giấy viết tay này và lập lại Bản gia hạn hợp đồng với nội dung ông H, bà T1 đã trả được cho tôi số tiền 900.000.000 đồng và khi ông H bà T1 thanh toán số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận thì tôi có trách nhiệm thực hiện thủ tục công chứng sang tên cả 02 thửa đất trên cho ông H, bà T1. Do ông H, bà T1 không có tiền nên có nhờ mẹ tôi đứng ra vay ngân hàng hộ số tiền 1.000.000.000 đồng và ông H, bà T1 trả tiền lãi ngân hàng. Năm 2018 thì ông H, bà T1 có đứng ra trả lãi Ngân hàng nhưng đến hạn trả nợ ông H, bà T1 không có tiền trả gốc nên mẹ tôi lại tiếp tục đáo hạn ngân hàng. Vào năm 2021 bố mẹ vợ của tôi là ông T bà O có đáo hạn lại và thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng diện tích 1731,5m² để vay khoản tiền 1.300.000.000 đồng, tôi không nhớ rõ thời hạn vay và mức lãi suất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2017 trước thời điểm tôi với ông H, bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất như tôi trình bày nêu trên là đất của tôi và tôi nhờ bố mẹ vợ là ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tôi đồng ý và không có ý kiến gì đối với việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu bà O không trả được nợ cho Ngân hàng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông H, bà T1 thì tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, mà tôi muốn tự thỏa thuận với ông H, bà T1. Trong trường hợp không thương lượng được thì chúng tôi sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Việt H và bà Nông Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 16/01/2018, Q có chuyển nhượng cho tôi 01 mảnh đất mà Q đang kinh doanh quán cà phê. Phần diện tích đất này được tách làm 02 sổ có chiều ngang 18m và dài hết đất, như sau:

+ 01 sổ có diện tích 656,8m², thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 46, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS008285/TA do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Anh Q ngày 06/10/2022 (khi mua tôi không biết đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa vì nghe Q nói là của Q đứng tên nên chúng tôi mua bán)

+ 01 sổ có diện tích 1731,5m², thuộc thửa đất 226, tờ bản đồ số 28, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02287/CNTT do Sở T tỉnh cấp cho ông Quách Văn T vào ngày 07/7/2016. (Khi mua tôi cũng không biết đất này đứng tên ông T)

Hai mảnh đất này đều tọa lạc tại Thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Giá chuyển nhượng 02 phần diện tích này (Thực tế là 01 mảnh) là 1.950.000.000 đồng. Hai bên viết giấy chuyển nhượng bằng giấy tay, tôi đã trả cho Q số tiền 950.000.000 đồng tiền mặt. Trong giấy ghi 900.000.000 đồng, sau khi đến ngày 16/8/2018 thì tôi giao số tiền 50.000.000 đồng (tiền mặt) cho Q, tôi chỉ còn nợ là 1.000.000.000 đồng. Tôi và Q thống nhất tôi sẽ chịu tiền lãi của số tiền 1 tỷ theo lãi suất ngân hàng N.

Nên từ năm 2018 cho đến năm 2021 tôi đã trả đủ lãi của số tiền 1 tỷ đồng và yêu cầu Q lấy sổ ra sang tên cho tôi. Đến ngày 02/7/2021 tôi bỏ số tiền gốc 188.000.000 đồng để trả gốc cho ngân hàng để Q lấy sổ ra sang tên cho tôi. Nhưng sau đó bà O, ông T lại tiếp tục vay ngân hàng mà không sang tên cho tôi nên tôi không đóng tiền lãi nữa. và từ đó cho đến nay thì Q cũng không lấy sổ ra sang tên cho tôi.

Khi tôi trả tiền lãi tại ngân hàng thì tôi có biết phần diện tích đất tôi mua của Q đứng tên ông T và ông T vay ngân hàng. Tôi đồng ý trả lãi là để cho bên Q có thời gian xoay tiền lấy sổ ra để sang tên cho tôi nhưng mãi mà không được. Đến lúc tôi bị tai nạn không có tiền đóng thì Q với tôi có làm bản gia hạn ngày 18/8/2018, vì do tôi bị tai nạn chưa có tiền nên tôi đồng ý ký vào biên bản

Kể từ ngày 16/01/2018 đến ngày 02/7/2021, tôi đã trả được tổng số tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng (thay cho bà O – người đứng tên vay trong hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng), cụ thể:

Ngày 19/02/2019 trả tiền lãi suất 02 lần, gồm: lần 1 là 15.143.014 đồng; lần 2 là 18.632.877 đồng

Ngày 21/5/2019 trả tiền lãi suất 02 lần, gồm: lần 1 là 14.015.343 đồng; lần 2: 9.172.000 đồng;

Ngày 19/11/2019 trả tiền lãi suất 26.287.671 đồng

Ngày 02/7/2021 trả tiền gốc 188.000.000 đồng

Tổng cộng là 257.620.950 đồng

Nếu trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là diện tích 1731,5m² tọa lạc tại Thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thì tôi vẫn đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản. Còn tôi sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự hay hình sự đối với Q, ông T, bà O sau. Nay tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Còn đối với việc khởi kiện của Ngân hàng, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Chúng tôi không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập như sau:*

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của Luật Tổ tụng dân sự; Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Tổ tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền số tiền vay gốc, lãi suất là 1.798. 928.477 đồng. Trong đó, tiền gốc là 1.300.000.000 đồng và lãi suất tạm tính đến ngày 30/9/2024 là: 489,928,477 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đương sự không có ý kiến hoặc khiếu nại về hành vi, quyết định tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Do đó các hành vi, quyết định tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đều hợp pháp.

Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là dân sự cụ thể là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bởi bên vay ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, mục đích vay tiêu dùng cá nhân và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O có nơi cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự:

Tòa án đã tiến hành triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thanh T1, tuy nhiên bà vắng mặt. Những người có mặt tại phiên toà đều không có ý kiến gì về sự vắng mặt của bà T1 nên căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[3.] Về nội dung vụ án:

Hợp đồng tín dụng số 5617-LAV-2021 3586 ngày 27/10/2021 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Kim O, về hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên buộc các bên phải thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ giải ngân số tiền cho vay, bà O đã nhận đủ số tiền vay 1.300.000.000 đồng, nhưng đến ngày 27/10/2022 do không trả nợ gốc và lãi suất nên khoản vay của bà O đã chuyển sang nợ quá hạn và kéo dài tình trạng chậm trả nợ. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng và quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết. Khoản vay đã đến hạn trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà O phải trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng nhưng bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim O phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tổng cộng gốc và lãi: 1.798.928.477 đồng trong đó nợ gốc 1.300.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 498.928.477 đồng theo quy định tại Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 471, 474 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số hợp đồng tín dụng 000585/HĐTD-QSĐĐ ngày 27/10/2021, Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1731,5m²; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Quách Văn T ngày 07/7/2016, số vào sổ cấp GCN: CS02287/CNTT. Các bên xác nhận việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa,

cưỡng ép. Trong hợp đồng đã quy định chi tiết về trách nhiệm, nghĩa vụ phải cam kết thực hiện, các bên đã nhất trí với điều khoản quy định. Xét thấy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án khi bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và được chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh Q với ông Nguyễn Văn H1, bà Nông Thanh T1 đối với diện tích đất 1731,5m²; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và số tiền các bên giao nhận với nhau. Trong quá trình bà O vay ngân hàng từ năm 2018 xuất phát từ yêu cầu của ông H1 là vay giúp để cản trừ tiền mua đất, ông đồng ý trả tiền lãi nhưng chỉ đồng ý trả năm 2018 đến năm 2019. Còn tiền gốc từ năm 2018 đến nay ông H1, bà T1 không có tiền trả vào ngân hàng nên bà O đều chỉ đáo hạn (tức trả tiền rồi lại vay lại) nên đến năm 2021 khi bà O vay tiền tại ngân hàng ông H1, bà T1 đều biết nhưng không có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Q, ông H1, bà T1 đều không có làm đơn yêu cầu độc lập để giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như yêu cầu Tòa án xem xét đến hợp đồng thế chấp tài sản. Tại phiên tòa ông H1 yêu cầu là ông Q thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì ông mới trả số tiền 1.000.000.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi suất, còn đối với việc vay tiền hay thế chấp tài sản giữa ngân hàng và bà O thì ông H1 không có ý kiến gì, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét thấy, do ông Q và ông H1, bà T1 không có đơn yêu cầu độc lập để giải quyết trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử sẽ tách ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4]. Về các chi phí tố tụng: xem xét thẩm định là 4.000.000 đồng do bị đơn bà O chịu; Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định cho Tòa án nên bà O có nghĩa vụ phải trả lại cho Ngân hàng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn bà O phải nộp án phí dân sự theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các Điều 39; Điều 70; Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 179; Điều 180; khoản 2 Điều

227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 117, 213, 218, 280, 292, 295, 297, 298, 299, 301, 303, 307, 317, 318, 320, 322, 323, 398, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N

Buộc bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng cộng gốc và lãi: 1.798. 928.477 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu chín trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*); trong đó nợ gốc 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) và nợ lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 498.928.477 đồng (*Bốn trăm chín mươi tám triệu chín trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*)

Kể từ ngày 01/10/2024 cho đến khi thi hành án xong bà O còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Kim O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, thì nguyên đơn Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 000585/HĐTD-QSDĐ ngày 27/10/2021 để đảm bảo thu hồi nợ đối với diện tích đất 1731,5m²; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Quách Văn T ngày 07/7/2016, số vào sổ cấp GCN: CS02287/CNTT. Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ, thì bà Nguyễn Thị Kim O vẫn phải tiếp tục tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

2. Về các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu và hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 65.967.854 đồng (*Sáu mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi bốn đồng*)

Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 28.432.804 đồng (*Hai mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn tám trăm linh bốn đồng*) đã nộp tại Chi cục THADS huyện B theo biên lai số 0006539 ngày 05/7/2023.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 các quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Tuyết