

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 18/2025/DS-ST
Ngày: 08-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, thế chấp quyền
sử dụng đất và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lương Bằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Ngô Thị Lệ Nga.
- Ông Bùi Tấn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần Thái Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 98/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng dân sự về việc vay tài sản, thế chấp quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXX-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP KL (Ngân hàng KL); Địa chỉ: Số 40-42-A đường PHT, phường VTV, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Trần Ngọc M, chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trung V1, Chức

vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng KL theo Quyết định số 3366/QĐ-NHKL ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tổng Giám đốc Ngân hàng KL về việc ủy quyền phê duyệt, thực hiện các thủ tục liên quan đến công tác xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung V1 là ông Thái Minh Th, chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ khu vực - Phòng Xử lý nợ - Ngân hàng KL; Địa chỉ: Số B đường HV, phường AT, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định số 723/QĐ-NHKL ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tổng Giám đốc Ngân hàng KL về việc ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ. Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn N, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1977; Có mặt

2.2. Bà Lương Thị Thanh T1, sinh năm 1980; Có mặt

Cùng nơi cư trú: Ấp LP, xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Phan Thị T2, sinh ngày 06 tháng 01 năm 2001; Vắng mặt

3.2. Chị Phan Thị Tường V2, sinh ngày 19 tháng 6 năm 2004; Có mặt

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh ngày 25 tháng 7 năm 1985; Có đơn xin vắng mặt

Cùng nơi cư trú: Ấp LP, xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Ngân hàng KL và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thái Minh Th trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 có ký kết vay Ngân hàng KL - Phòng giao dịch HN 03 khoản vay cụ thể như sau:

1/ Khoản vay 1: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số 1225/22/HĐTD/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022, với số tiền vay 290.000.000 đồng, mục đích vay nuôi cá lóc, thời hạn vay 12 tháng, ngày giải ngân là 27 tháng 7 năm 2022, lãi suất vay là 11,1%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Biểu lãi suất huy động khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên

độ 3,8%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; mức phạt chậm trả lãi 10%/năm; Hình thức thanh toán: trả lãi 06 tháng và vốn vay được trả cuối kỳ. Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 và đã được Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 27 tháng 7 năm 2022 tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 928378, số vào sổ CH04526; thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp; diện tích 383,0m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, có thời hạn sử dụng đến ngày 01 tháng 7 năm 2064 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự cấp cho **hộ** ông Phan Văn N ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hồng Ngự ngày 27 tháng 7 năm 2022.

2/ Khoản vay 2: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số 1276/22/HĐTD/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022, với số tiền vay 350.000.000 đồng, mục đích vay để nuôi cá lóc, thời hạn vay là 12 tháng, ngày giải ngân là 11 tháng 8 năm 2022, lãi suất vay là 11,1%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Biểu lãi suất huy động khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 3,8%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mức phạt chậm trả lãi là 10%/năm, Hình thức thanh toán là trả lãi 06 tháng và vốn vay được trả cuối kỳ. Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 và đã được Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 10 tháng 8 năm 2022 tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 889731, số vào sổ CH04552; thửa đất số 520, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp; diện tích 163,3m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, có thời hạn sử dụng lâu dài do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự cấp cho **hộ** ông Phan Văn N vào ngày 03 tháng 8 năm 2022. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hồng Ngự ngày 11 tháng 8 năm 2022.

3/ Khoản vay 3: Giấy đăng ký phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022 hạn mức 30.000.000 đồng, mục đích là tiêu dùng, thời hạn vay là 36 tháng, giải ngân vào tháng 8 năm 2022, đến hạn tháng 8 năm 2025, lãi suất là 18%/năm; theo quy định hiện hành của Ngân hàng KL, hình thức trả vốn gốc và lãi: theo quy định hiện hành của Ngân hàng KL, các loại phí liên quan: theo quy định hiện hành của Ngân hàng KL.

Trong quá trình vay vốn, ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 liên tục vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhưng không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Nay Ngân hàng KL yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau:

- Buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng KL số tiền vay tạm tính đến ngày 08 tháng 4 năm 2025 theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601- 7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số 1225/22/HĐTD/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022, bao gồm: vốn gốc là 290.000.000 đồng, lãi trong hạn là 23.153.123 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 3.939.203 đồng, lãi quá hạn là 119.347.315 đồng, tổng cộng 436.439.641 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 09 tháng 4 năm 2025 theo Hợp đồng tín dụng số 1225/22/HĐTD/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

- Buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng KL số tiền vay tạm tính đến ngày 08 tháng 4 năm 2025 theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601- 7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số 1276/22/HĐTD/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022, bao gồm: vốn gốc là 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 27.061.233 đồng, tiền phạt chậm trả lãi

là 34.492.906 đồng, lãi quá hạn là 131.835.411 đồng, tổng cộng 513.389.550 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 09 tháng 4 năm 2025 theo Hợp đồng tín dụng số 1276/22/HĐTD/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

- Buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng KL số tiền tạm tính đến ngày 12 tháng 3 năm 2025 theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022, bao gồm: nợ gốc còn lại 29.630.389 đồng, lãi phát sinh còn lại 13.001.515 đồng, phí phát sinh còn lại 8.305.294 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 13 tháng 3 năm 2025 theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ..

- Yêu cầu công nhận các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, bà Phan Thị T2 và bà Phan Thị Tường V2 để đảm bảo cho việc thi hành án, tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 928378, số vào sổ CH04526; thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17 tọa lạc xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp; diện tích 383,0m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, có thời hạn sử dụng đến ngày 01 tháng 7 năm 2064.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 889731, số vào sổ CH04552; thửa đất số 520, tờ bản đồ số 17 tọa lạc xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp; diện tích 163,3m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, có thời hạn sử dụng lâu dài.

Bị đơn bà Lương Thị Thanh T1 trình bày: Bà thống nhất theo phần trình bày của Ngân hàng KL về quá trình vay vốn của Ngân hàng KL, việc bà và chồng bà là ông Phan Văn N chưa trả được lãi và vốn gốc cho Ngân hàng là do việc chăn nuôi cá của bà bị lỗ, dẫn đến việc mất khả năng chi trả. Nay Ngân hàng KL khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả số tiền vay tổng cộng là 1.000.766.389 đồng thì bà

cũng đồng ý. Tuy nhiên, bà đề nghị cho gia đình bà trả dần vì hiện nay cả nhà bà phải đi làm thuê nên không thể trả tiền đúng như yêu cầu của ngân hàng, còn đối với 02 thửa đất mà gia đình bà đã thế chấp cho Ngân hàng thì bà đồng ý để Ngân hàng xử lý đối với các thửa đất này. Đối với 02 thửa đất 37, 520, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp hiện do gia đình bà đang quản lý, sử dụng.

Đối với việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, thì nguyên trước đây vợ chồng bà có thỏa thuận bán cho bà H một phần đất thuộc một phần của thửa số 37 với giá là 240.000.000 đồng và vợ chồng bà đã nhận đủ tiền. Việc vợ chồng bà không thể làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho bà H là do giấy đất đã thế chấp cho Ngân hàng KL, chưa lấy ra được nên không thể chuyển nhượng. Nay bà H yêu cầu hủy việc chuyển nhượng và yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền 240.000.000 đồng thì bà cũng đồng ý.

Bị đơn ông Phan Văn N trình bày: Ông thống nhất theo phần trình bày của vợ ông là bà Lương Thị Thanh T1. Nay Ngân hàng KL khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả số tiền vay tổng cộng là 1.000.766.389 đồng thì ông cũng đồng ý, còn đối với 02 thửa đất mà gia đình ông đã thế chấp cho Ngân hàng thì ông đồng ý để Ngân hàng xử lý đối với các thửa đất này. Bà H yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất và yêu cầu vợ chồng ông trả lại số tiền 240.000.000 đồng thì ông cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Tường V2 trình bày: Chị là con của ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1, nguyên trước đây cha mẹ chị cần vốn để nuôi cá nên có vay tiền của Ngân hàng KL và có thế chấp 02 thửa đất của gia đình cho Ngân hàng, khi ký tên Hợp đồng thế chấp thì có chị và chị Phan Thị T2 cùng ký tên, nay do làm ăn lỗ nên chưa có tiền trả cho Ngân hàng, đối với 02 thửa đất mà gia đình chị đã thế chấp cho Ngân hàng thì chị đồng ý để Ngân hàng xử lý đối với các thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào ngày 21 tháng 01 năm 2023, ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 có bán cho bà một phần đất có chiều ngang 07m, chiều dài từ mặt lộ đến ranh đất của ông Tư Em, với tổng số tiền là 240.000.000 đồng, thuộc một phần thửa số 37 tờ bản đồ số 17 do ông N đứng tên và hiện nay đang thế chấp cho Ngân hàng KL. Hai bên có làm giấy thỏa thuận bán đất, ông N và bà T1 hứa qua tết năm 2023 sẽ làm thủ tục sang

tên cho bà, nên bà đã đưa đủ số tiền 240.000.000 đồng cho ông N và bà T1. Nhưng đến thời điểm này, ông N và bà T1 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng, nên bà yêu cầu hủy việc chuyển nhượng và yêu cầu ông N và bà T1 trả lại số tiền 240.000.000 đồng cho bà, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng KL buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả số tiền vay tổng cộng là 1.000.766.389 đồng và tiếp tục chịu lãi theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng KL và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, tuyên bố Giấy thỏa thuận bán đất ngày 21 tháng 01 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 là vô hiệu buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 240.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật:*

[1.1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự về việc vay tài sản, thế chấp quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, liên quan chị Phan Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị T2.

[2] *Về nội dung:* Theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các bị đơn cùng với các tài liệu khác thì xác định vào các ngày 27 tháng 7 năm 2022 và 08 tháng 8 năm 2022 ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 đã ký kết với Ngân hàng KL - Phòng giao dịch HN, tỉnh Đồng Tháp để vay tổng số tiền của 02 khoản vay là 640.000.000 đồng, ông N và bà T1 đã được giải ngân số tiền này. Ngoài ra, theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022, ông Phan Văn N đã ký kết với Ngân hàng KL hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng là 30.000.000 đồng và ông Cọp đã sử dụng thẻ từ tháng 12 năm 2020. Trong thời hạn vay tiền ông N và bà T1 đã vi phạm hợp đồng ký kết như thanh toán định kỳ khoản vay và thanh toán dư nợ thẻ tín dụng, điều này đã được ông N và bà T1 thừa nhận, ông N và bà T1 cho rằng chưa trả được cho Ngân hàng là do nuôi cá bị lỗ, xét thấy đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, ông N và bà T1 đã vi phạm các điều khoản thanh toán của Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022, do vậy Ngân hàng KL khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ đối với ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với việc Ngân hàng KL yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất 37, 520, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng KL và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 để đảm bảo thi hành án, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Ngân hàng KL và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 khi thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho khoản vay theo các Hợp đồng hạn

mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022, hiện nay phần đất mà ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 thế chấp cho Ngân hàng KL vẫn do ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 đang quản lý, sử dụng. Vì ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 đã vi phạm nội dung tại điểm j khoản 1 Điều 8 Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và điểm j khoản 1 Điều 8 Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022, nên căn cứ khoản 1 Điều 10 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và khoản 1 Điều 10 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022, Ngân hàng KL được quyền yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng KL về xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất 37, 520, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp để đảm bảo thi hành án.

[4] Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm bà H và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17 đã được thế chấp cho Ngân hàng KL tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022, vì vậy đối tượng chuyển nhượng là không thể thực hiện được như vậy đã vi phạm điều cấm của luật. Bà Nguyễn Thị H cũng có yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 cũng đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời các đương sự cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy, cần phải tuyên bố Giấy thỏa thuận bán đất ngày 23 tháng 01 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 là vô hiệu; buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”*.

[5] Qua ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, cho nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng các Điều 144 và 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các khoản 2, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, quy định: “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”; “Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận”; ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 phải chịu toàn bộ án phí của số tiền phải thực hiện nghĩa vụ; Ngân hàng KL và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 91, 92, 147, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự; các khoản 2, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KL.

1.1. Buộc ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng TMCP KL số tiền vay còn nợ tạm tính đến ngày 08 tháng 4 năm 2025 là 436.439.641 đồng (bốn trăm ba mươi triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi một đồng), trong đó: vốn gốc là 290.000.000 đồng, lãi trong hạn là 23.153.123 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 3.939.203 đồng, lãi quá hạn là 119.347.315 đồng, tổng cộng 436.439.641 đồng và tiếp tục chịu lãi theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1224/22/HĐHM/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số 1225/22/HĐTD/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022.

1.2. Buộc ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng TMCP KL số tiền vay còn nợ tạm tính đến ngày 08 tháng 4 năm 2025 là

513.389.550 đồng (năm trăm mười ba triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm năm mươi đồng)), trong đó: vốn gốc là 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 27.061.233 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 34.492.906 đồng, lãi quá hạn là 131.835.411 đồng và tiếp tục chịu lãi theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1275/22/HĐHM/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số 1276/22/HĐTD/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022.

1.3. Buộc ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng TMCP KL số tiền vay còn nợ tạm tính đến ngày 12 tháng 3 năm 2025 là 50.937.198 đồng (năm mươi triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn một trăm chín mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc còn lại 29.630.389 đồng, lãi phát sinh còn lại 13.001.515 đồng, phí phát sinh còn lại 8.305.294 đồng và tiếp tục chịu lãi theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KLB số 114/22/TC/0601-7778 ngày 01 tháng 8 năm 2022.

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KL về công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng TMCP KL và ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 đối với 02 thửa đất số 37, 520, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP KL mà ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP KL được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1224/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1275/22/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 08 tháng 8 năm 2022 đối với 02 thửa đất số 37, 520, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp để thu hồi nợ vay.

Trong trường hợp, ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1 đã trả hết nợ mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng TMCP KL phải hoàn trả lại cho bên thế chấp là ông Phan Văn N, bà Lương Thị Thanh T1, chị Phan Thị T2, chị Phan Thị Tường V2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Giấy thỏa thuận bán đất ngày 21 tháng 01 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 là vô hiệu. Buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị H cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 trả lại cho Ngân hàng TMCP KL số tiền 2.271.000 đồng (hai triệu hai trăm bảy mươi một triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Ông Phan Văn N và bà Lương Thị Thanh T1 phải chịu 49.222.000 đồng (bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ngân hàng TMCP KL được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.485.000 đồng (mười tám triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006120 ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

4.3. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014534 ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về quyền kháng cáo: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày các đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lương Bằng