TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG PẮC** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày 16 tháng 6 năm 2025
V/v:"*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Viết Chấn.

Bà Trịnh Thị Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại phòng xử án - Trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐST – TA ngày 30 ngày 30 tháng 5 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng C.

Trụ sở: 442 N, phường 5, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Phó giám đốc phòng Quản lý nợ.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Ngọc H – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ. Địa chỉ: 762 H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đ, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Duy L, sinh năm 1983.

2. Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1989.

3. Anh Nguyễn Phi T, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1953. Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Phương B, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Thôn 1A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Phi Long, sinh năm 1985. Địa chỉ: Buôn D, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

7. Ông Võ Nhật L, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng C trình bày:*

Ngày 10/5/2021, Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch K (Gọi tắt là Ngân hàng C) và bà Nguyễn Thị T ký kết Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số KRP.CN.2693.100521 ngày 10/5/2021. Cùng ngày, hai bên tiếp tục ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số KRP.CN.2767.100521 để bà Nguyễn Thị T vay số tiền 560.000.000 đồng. Mục đích cho vay để sản xuất kinh doanh – Bổ sung vốn lưu động – Kinh doanh nông sản lưu động. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Phương thức giải ngân được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 08 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày giải ngân. Thời hạn giải ngân là: Tối đa 06 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Ngày 20/9/2022, Ngân hàng C và bà Nguyễn Thị T tiếp tục ký kết Thỏa thuận về việc điều chỉnh thời gian thanh toán nợ vay. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng C đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị T bằng Khế ước nhận nợ số KRP.CN.2676.100521/03 (Số tham chiếu: 372885769), ký ngày 20/09/2022, số tiền giải ngân là 560.000.000 đồng, phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 223365999 của bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng C, thời hạn cho vay: Từ ngày 21/9/2022 đến ngày 20/8/2023. Lãi suất trong hạn: 10,00 %/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: LSCS + 3,00%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng C. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì ngày 21/8/2023, Ngân hàng C đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc còn lại của Khế ước nhận nợ nêu trên sang nợ quá hạn (do đáo hạn).

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị T căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.81.230919 được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk ngày 23/9/2019, số công chứng 006766; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 23/9/2019. Tài sản thế chấp bao gồm:

Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015.

Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 11/3/2015.

Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Buôn E, xã Tân T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 11/3/2015.

Tính đến ngày 29/03/2024, bà Nguyễn Thị T còn nợ Ngân hàng ACB tổng số tiền: 631.087.424 đồng (Sáu trăm ba mươi mốt triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn, bốn trăm hai mươi bốn đồng), trong đó gồm: vốn gốc 560.000.000 đồng, lãi trong hạn 5.753.425 đồng, lãi quá hạn 63.863.014 đồng, phạt chậm trả lãi 1.470.985 đồng.

Mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng bà Nguyễn Thị T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết những vấn đề sau: Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng C tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 769.414.515 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 559.996.556 đồng, lãi trong hạn 5.753.425 đồng, lãi quá hạn 191.492.513 đồng, phạt chậm trả lãi 12.172.021 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/6/2025 đến ngày trả hết nợ.

Nếu bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị T. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị T; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị T.

* *Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Ngày 10/5/2021, tôi có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng C để vay số tiền 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng). Đến ngày 21/9/2022, Ngân hàng C đã giải ngân cho tôi toàn bộ khoản vay trên. Theo hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận thời hạn vay là từ ngày 21/9/2022 đến 20/8/2023; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất vay là 10%/năm. Tài sản bảo đảm là 03 quyền sử dụng đất bao gồm:

1/ Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242404 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

2/ Thửa đất số 66, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242398 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

3/ Thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242405 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Sau khi vay, do điều kiện kinh tế khó khăn, thường xuyên đau ốm nên tôi không thể trả số tiền vay gốc và lãi suất phát sinh như đã thỏa thuận cho Ngân hàng. Hiện Ngân hàng khởi kiện yêu cầu tôi phải trả cho Ngân hàng C tổng số tiền gốc, lãi phát sinh tính đến ngày 29/3/2024 là 631.087.424 đồng và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từ ngày 30/3/2024 cho đến khi tôi trả hết nợ. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên do không có khả năng thanh toán tiền cho Ngân hàng C nên tôi đồng ý bàn giao các tài sản đảm bảo trên cho Ngân hàng C để thu hồi nợ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Nhật L và bà Nguyễn Thị Thanh P trình bày:* Việc bà Nguyễn Thị T thế chấp thửa đất số 100 và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để vay tiền Ngân hàng C là quyền của bà T. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 100 và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ thì chúng tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L trình bày:* Việc ông Nguyễn Phương B và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất cho gia đình tôi trong khi thửa đất số 100 và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn Ea D, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T (Là mẹ ruột của ông Nguyễn Phương B) vào năm 2015 là trái quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị T thế chấp thửa đất số 100 và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để vay tiền Ngân hàng là quyền của bà T. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 100 và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ thì chúng tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phương B và bà Nguyễn Thị T trình bày:* Chúng tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C. Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242404 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242405 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T thì bà T có quyền thế chấp và vay tiền. Việc Ngân hàng C yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tôi không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L trình bày:* Tôi là con trai của bà Nguyễn Thị T, nguồn gốc các thửa đất số 100 và thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là do mẹ tôi tạo lập. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẹ tôi đã thế chấp các quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng C để vay tiền.

Ông Nguyễn Phương B và bà Nguyễn Thị T là anh trai và chị dâu của tôi. Sau khi kết hôn anh tôi đã cắt khẩu chuyển sang huyện C, tỉnh Đắk Lắk sinh sống. Tôi cũng không biết lý do tại sao năm 2017, ông B và bà T lại chuyển nhượng các quyền

sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Thành L. Nay ông Nguyễn Thành L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L với vợ chồng ông Nguyễn Phương B và bà Nguyễn Thị T; Buộc ông Nguyễn Phương B và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Thành L số tiền 260.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với các thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242404 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T; Thửa đất số 101, TBĐ số 46, tại buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 242398 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T đã được mẹ tôi là bà Nguyễn Thị T thế chấp để vay vốn Ngân hàng C, do mẹ tôi không thanh toán được nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng C tổng số tiền gốc, lãi phát sinh tính đến ngày 29/3/2024 là 631.087.424 đồng và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từ ngày 30/3/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị T trả hết nợ. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ thì tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Duy L, sinh năm 1983 (Con của bà T); Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1989 (Con của bà T); Anh Nguyễn Phi T, sinh năm 2001 (Cháu của bà T) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc, không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 463, Điều 466; khoản 2 Điều 292; Điều 293 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng C.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C tổng số tiền nợ gốc 559.996.556 đồng và lãi xuất phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà Nguyễn Thị T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng C có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405 do UBND huyện K cấp ngày 11/03/2015 cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404; Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398; Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405, đều do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 11/03/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ các thửa đất tại: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Hộ bà Nguyễn Thị Thanh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

+ Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng C, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk xác định quan hệ pháp luật: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về thẩm quyền: Tại thời điểm Ngân hàng C khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh cư trú tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phương B và bà Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Duy L; Anh Nguyễn Thành L; Anh Nguyễn Phi T; anh Nguyễn Phi L; ông Nguyễn Thành L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 16/6/2025) là 769.414.515 đồng, trong đó: Nợ gốc 559.996.556 đồng, lãi trong hạn 5.753.425 đồng, lãi quá hạn 191.492.513 đồng, phạt chậm trả lãi 12.172.021 đồng. Xét thấy, việc bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên được HĐXX xem xét, giải quyết.

Xét thấy, ngày 10/5/2021, Ngân hàng ACB và bà Nguyễn Thị T ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số KRP.CN.2767.100521 để bà Thanh vay số tiền 560.000.000 đồng; Mục đích cho vay để sản xuất kinh doanh – Bổ sung vốn lưu động – Kinh doanh nông sản lưu động. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay tối đa không quá 08 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày giải ngân; Lãi suất trong hạn được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Ngày 20/9/2022, Ngân hàng C và bà Nguyễn Thị T tiếp tục ký kết Thỏa thuận về việc điều chỉnh thời gian thanh toán nợ vay. Ngân hàng C đã giải ngân cho

bà Nguyễn Thị T bằng Khế ước nhận nợ số KRP.CN.2676.100521/03 (Số tham chiếu: 372885769), số tiền giải ngân là 560.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 223365999 của bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng; Thời hạn cho vay: Từ ngày 21/09/2022 đến ngày 20/08/2023; Lãi suất trong hạn: 10,00 %/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: LSCS + 3,00%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Xét việc giao kết Hợp đồng tín dụng số KRP.CN.2767.100521 giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng C là tự nguyện, đúng trình tự thủ tục, tuân thủ nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Nên Hợp đồng tín dụng giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T thừa nhận có vay của Ngân hàng C số tiền 560.000.000 đồng. Tính đến ngày 29/3/2024, bà T còn nợ Ngân hàng C tổng số tiền là 631.087.424 đồng, trong đó nợ gốc 560.000.000 đồng, lãi trong hạn 5.753.425 đồng, lãi quá hạn 63.863.014 đồng, phạt chậm trả lãi 1.470.985 đồng. Sau khi vay, do điều kiện kinh tế khó khăn, thường xuyên đau ốm nên bà T không thể trả số tiền vay gốc và lãi suất phát sinh như đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thoả thuận khác"*.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C là có căn cứ chấp nhận, nên cần buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng C số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 769.414.515 đồng, trong đó: Nợ gốc 559.996.556 đồng; lãi trong hạn 5.753.425 đồng; lãi quá hạn 191.492.513 đồng; phạt chậm trả lãi 12.172.021 đồng.

[4] Về tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản số KRP.BĐCN.81.230919 được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk ngày 23/9/2019, số công chứng 006766, tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404; Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398; Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Các thửa đất trên tọa lạc tại: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hợp đồng thế chấp tài sản được ký giữa Ngân hàng C với bà Nguyễn Thị T là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, diện tích 19.031,2m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404; Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 46, diện

tích 2.365m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398; Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, diện tích 3.821m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405, đều do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ các thửa đất tại: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi bà Nguyễn Thị T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng C có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404; số BN 242398; số BN 242405 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho bà Nguyễn Thị T

[5] Đối với việc ông Nguyễn Thành L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T ngày 11/3/2015, sẽ được Tòa án giải quyết trong vụ án dân sự thụ lý số: 329/2024/TLST-DS ngày 14/11/2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng C được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng C được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được của bà Nguyễn Thị T.

[7] Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 29.243.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng C số tiền 13.466.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 292; Điều 293; Điều 463, Điều 466 của BLDS 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng C.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng C tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 16/6/2025) là 769.414.515 đồng (*Bảy trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm mười bốn ngàn năm trăm mười lăm đồng*), trong đó: Nợ gốc 559.996.556 đồng; lãi trong hạn 5.753.425 đồng; lãi quá hạn 191.492.513 đồng; phạt chậm trả lãi 12.172.021 đồng.

Kể từ ngày 17/6/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ, bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Sau khi bà Nguyễn Thị T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng C có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, bao gồm: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 46, diện tích 19.031,2m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242404 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T; Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 46, diện tích 2.365m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242398 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T; Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 46, diện tích 3.821m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 242405 do UBND huyện K cấp ngày 11/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ các thửa đất tại: Buôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí tố tụng. Ngân hàng C được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng sau khi thu được của bà Nguyễn Thị T.

3. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng C số tiền 13.466.000 đồng (*Mười ba triệu bốn trăm sáu mươi sáu ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0014355 ngày 11/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Ngọc Thủy

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Pắc;
- Chi cục THADS huyện Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.