TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 176/2025/DSST-ST Ngày: 25/9/2025 *V/v "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Hường, bà Nguyễn Thị Quế Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 117/2025/TLST-DS ngày 10/6/2025 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 350/2025/QĐXXST-DS ngày 29/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP V (V). Địa chỉ: Số 89 L, phường L, quận Đ (nay là phường G), thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty cổ phần M.

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà V, số 9 D, phường D, quận C (nay là phường N), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Công Tr - Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị T - Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 3 V, tòa nhà T, phường H (nay là phường V), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1978. Địa chỉ: xóm Q, xã N, (nay là xã N), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

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

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955. Địa chỉ: xóm Q, xã N, (nay là xã N), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1997. Địa chỉ: xóm Q, xã N, (nay là xã N) tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/10/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn

Thị B vay vốn tại Ngân hàng TMCP V (V) chi tiết theo các Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 01/7/2022 số tiền vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh hàng buôn bán thịt bò, thịt lợn. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 8%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh được xác định bằng Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 21/12/2022, số tiền vay: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh hàng buôn bán thịt bò, thịt lợn. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 12%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh được xác định bằng: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,2%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112094864003 ngày 16/12/2021 và Khế ước nhận nợ ngày 13/6/2022, số tiền vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh hàng buôn bán thịt bò, thịt lợn. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 8%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày

điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh được xác định bằng: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/6/2021: Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 36 tháng. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu đời sống và mua bảo hiểm dư nợ tín dụng. Lãi suất cho vay: 21%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

5. Hợp đồng cho vay số LD2306600605 ngày 07/3/2023: Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), thời hạn vay: 36 tháng. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu đời sống và mua bảo hiểm sinh mạng người vay tín dụng. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 27%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần cộng (+) biên độ 19%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Nguyễn Thị B đã thế chấp "Toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB880903, số vào sổ cấp GCN: CS 03998/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/5/2021, tại thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại: xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An mang tên bà Nguyễn Thị B và một ngôi nhà mái bằng BTCT 01 tầng, diện tích 52m$^{2.}$ theo Hợp đồng thế chấp số LN2105293811044 ngày 02/6/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16/12/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 22/6/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị B với V".

Quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, bà Nguyễn Thị B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo.

Ngày 29/12/2023, V đã bán toàn bộ khoản nợ của bà Nguyễn Thị B cho Công ty TNHH MTV M. Theo Hợp đồng Mua bán nợ số 01/2023/VPB-M ngày

29/12/2023 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V) với Công ty TNHH MTV M (M) thì V đồng ý bán và M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay bà Nguyễn Thị B, bao gồm (các) khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị B đã ký kết với V. Theo đó, V đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu, quyền, quyền lợi, lợi ích của V đối với khoản nợ này cho M, M được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của V tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ.

Ngày 16/04/2024, Công ty TNHH MTV M đã được chuyển đổi thành Công ty cổ phần M, với mã số doanh nghiệp, trụ sở của Công ty giữ nguyên.

Tạm tính đến ngày 15/9/2025, bà Nguyễn Thị B đã thanh toán được số tiền 277.996.158 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, một trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc đã trả: 58.328.823 đồng, nợ lãi đã trả: 219.339.439 đồng, lãi chậm trả đã trả: 327.896 đồng. Tính đến ngày 25/9/2025, bà Nguyễn Thị B còn nợ Công ty cổ phần M số tiền 3.159.376.251 đồng (Ba tỷ một trăm năm mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi mốt đồng), trong đó: nợ gốc 2.141.671.177 đồng; nợ lãi trong hạn 58.653.583 đồng; nợ lãi quá hạn 929.892.804 đồng, lãi chậm trả 29.158.687 đồng. Công ty cổ phần M đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho Công ty cổ phần M toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 22/6/2022, Khế ước nhận nợ ngày 20/12/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112094864003 ngày 16/12/2021 và Khế ước nhận nợ ngày 11/6/2022, Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/6/2021, Hợp đồng cho vay số LD2306600605 ngày 07/3/2023, số tiền tính đến ngày 25/9/2025 là 3.159.376.251 đồng (Ba tỷ một trăm năm mươi chín triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi mốt đồng), trong đó: nợ gốc 2.141.671.177 đồng; nợ lãi trong hạn 58.653.583 đồng; nợ lãi quá hạn 929.892.804 đồng, lãi chậm trả 29.158.687 đồng.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 01/7/2022; Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 21/12/2022; Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112094864003 ngày 16/12/2021 và Khế ước nhận nợ ngày 13/6/2022; Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/6/2021 và Hợp đồng cho

vay số LD2306600605 ngày 07/3/2023 cho đến ngày bà Nguyễn Thị B thực tế thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho Công ty cổ phần M.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M, cụ thể tài sản là: "Toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB880903, số vào sổ cấp GCN: CS 03998/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/5/2021, tại thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại: xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An mang tên bà Nguyễn Thị B và một ngôi nhà mái bằng BTCT 01 tầng, diện tích 52m^2 theo Hợp đồng thế chấp số LN2105293811044 ngày 02/6/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16/12/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 22/6/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị B với V".

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì bà Nguyễn Thị B còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M cho đến khi thực tế thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà có vay vốn tại Ngân hàng TMCP V số tiền gốc 2.200.000.000 đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bà 5 lần cụ thể: Lần 1 số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 16/6/2021, lần 2 ngày 17/12/2021 số tiền 400.000.000 đồng, lần 3 ngày 13/6/2022 số tiền 800.000.000 đồng, lần 4 ngày 01/7/2022 số tiền 800.000.000 đồng, lần 5 ngày 7/3/2023 số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung tiền kinh doanh thịt lợn và sử dụng vào mục đích gia đình. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, diện tích 979m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Sau khi vay, bà B trả được 58.328.823 đồng tiền gốc, 219.339.439 đồng tiền lãi và 327.896 đồng tiền lãi chậm trả lãi, tổng cộng số tiền đã trả là 277.996.158 đồng. Do làm ăn thua lỗ nên bà B không có tiền để trả ngân hàng. Chồng bà B là ông Nguyễn Văn Đ đã chết năm 2014. Sau khi chồng chết đến nay, bà B vẫn đang độc thân, chưa kết hôn với ai. Các khoản vay Ngân hàng nêu trên đều là khoản vay riêng của bà B và tài sản thế chấp tại Ngân hàng cũng là tài sản riêng của bà B. Tài sản thế chấp thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, diện tích 979m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An là bà B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T vào ngày 20/7/2015 sau khi ông Đ (chồng bà) chết. Bà thống nhất với Ngân hàng về số tiền còn nợ và các yêu cầu của Ngân hàng, nay là Công ty cổ phần M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L là mẹ ông Nguyễn Văn Đ (chồng của bà Nguyễn Thị B). Ông Đ và bà B kết hôn vào khoảng năm 1996. Nguồn gốc thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, diện tích 979m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An là của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Đ1 (sinh năm 1954, chết năm 2008). Thửa đất này vợ chồng bà mua vào khoảng năm 1990, khi mua đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua, vợ chồng bà trồng cây ăn quả, xây 01 ngôi nhà cấp 4. Năm 1997, vợ chồng bà cho ông Đ ra ở riêng trên mảnh đất này. Năm 2012, vợ chồng ông Đ, bà B tiến hành sửa lại căn nhà, đổ bằng, ốp gạch. Đến năm 2014, ông Đ chết. Thửa đất này chưa bao giờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, cũng như vợ chồng ông Đ, bà B. Sau khi ông Đ chết, bà và các con của bà B chưa ký văn bản gì để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Bà B và ông Đ có 03 người con, gồm: anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1997, hiện đang ở tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc; anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 2003, hiện đang cải tạo tại Trại giam số 6 và anh Nguyễn Trường D, sinh năm 2011, đang là học sinh trường THCS Nghi Diên, huyện Nghi Lộc. Cuối năm 2023, khi Ngân hàng đòi nợ bà B thì bà mới biết bà B vay Ngân hàng số tiền lớn như vậy. Việc Ngân hàng cho bà B vay số tiền lớn mà không có người thừa kế là không đúng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho riêng bà B là không đúng. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét việc Ngân hàng cho bà B vay tiền có đúng không? yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B đối với thửa đất nêu trên. Tại phiên tòa, bà L thừa nhận thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, diện tích 979m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T, ông H và bà T đã chuyển nhượng cho bà B vào năm 2015. Bà không làm đơn yêu cầu độc lập đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Đ. Bố mẹ anh sinh được 03 người con, gồm: anh Nguyễn Văn C; anh Nguyễn Văn Tr, hiện đang cải tạo tại Trại giam số 6, huyện Thanh Chương và anh Nguyễn Trường D, sinh năm 2011. Bố anh chết năm 2014, không để lại di chúc. Tài sản của bố anh để lại là một phần nhà và thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, diện tích 979m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Hiện nay anh đang sinh sống trên thửa đất này. Việc mẹ anh bà Nguyễn Thị B vay tiền Ngân hàng và thế chấp tài sản như thế nào thì anh không biết. Anh không ký vào giấy tờ gì nên anh cho rằng việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho riêng mẹ anh là không đúng và Hợp đồng thế chấp tài sản cũng không đúng.

Anh đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho mẹ anh và tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Việc Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị B thanh toán các khoản nợ nêu trên là có căn cứ. Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp, Tòa án chưa lấy lời khai của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và xác minh tại cơ quan có thẩm quyền để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, diện tích 979m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An; chưa làm rõ mâu thuẫn trong hồ sơ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bà B nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp từ ông H, bà T nhưng tại đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thể hiện bà B kê khai nguồn gốc sử dụng đất là do Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền, phần xác nhận của UBND lại thể hiện nguồn gốc sử dụng đất là do Hợp tác xã cấp năm 1976; chưa thu thập ý kiến cơ quan có thẩm quyền về căn cứ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 880903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp cho bà B ngày 07/5/2021, ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa để thu thập, bổ sung tài liệu, chứng cứ nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa hai bên, trong trường hợp không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp"* là có căn theo quy định theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 469 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của anh Nguyễn Văn C: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần

nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị B thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa bà B và Ngân hàng:

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng và bà Nguyễn Thị B đều thừa nhận bà B có vay của Ngân hàng TMCP V số tiền 2.200.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 01/7/2022 số tiền vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2206206033484 ngày 22/6/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 21/12/2022, số tiền vay: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112094864003 ngày 16/12/2021 và Khế ước nhận nợ ngày 13/6/2022, số tiền vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/6/2021: Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Hợp đồng cho vay số LD2306600605 ngày 07/3/2023: Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau khi vay, bà Nguyễn Thị B đã trả cho Ngân hàng số tiền 277.996.158 đồng, trong đó: nợ gốc 58.328.823 đồng, nợ lãi: 219.339.439 đồng, lãi chậm trả: 327.896 đồng. Tính đến ngày 25/9/2025, bà Nguyễn Thị B còn nợ Ngân hàng số tiền 3.159.376.251 đồng, trong đó: nợ gốc: 2.141.671.177 đồng; nợ lãi trong hạn: 58.653.583 đồng; nợ lãi quá hạn: 929.892.804 đồng, lãi chậm trả: 29.158.687 đồng. Ngày 29/12/2023, Ngân hàng TMCP V đã bán toàn bộ các khoản nợ của bà Nguyễn Thị B cho Công ty cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-M ngày 29/12/2023 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V) với Công ty TNHH MTV M (M). Do vậy, việc Công ty cổ phần M yêu cầu bà Nguyễn Thị B thanh toán cho Công ty cổ phần M số tiền còn nợ 3.159.376.251 đồng, trong đó: nợ gốc: 2.141.671.177 đồng; nợ lãi trong hạn: 58.653.583 đồng; nợ lãi quá hạn: 929.892.804 đồng, lãi chậm trả: 29.158.687 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, thấy rằng: Để đảm bảo cho khoản vay, bà Nguyễn Thị B đã thế chấp thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 880903 do Sở Tài Nguyên và Môi trưởng tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/5/2021 mang tên bà Nguyễn Thị B theo Hợp đồng thế chấp số LN2105293811044 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16/12/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 22/6/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Nghệ

An, phòng Giao dịch C. Xét thấy, theo Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tài sản thế chấp nêu trên có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015. Ngày 20/7/2015 ông H, bà T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị B. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị L cho rằng thửa đất nêu trên là của bà L và ông Nguyễn Văn Đ1 (chồng bà L) mua năm 1990, năm 1997 cho anh Đ (chồng bà B) ra ở riêng; anh Nguyễn Văn C cho rằng thửa đất là tài sản chung của bố mẹ anh là bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị L đều thừa nhận thửa đất có nguồn gốc là của ông H, bà T chuyển nhượng cho bà B vào năm 2015 sau thời điểm ông Nguyễn Văn Đ chồng bà B chết. Tại Trích lục bản đồ địa chính cũng thể hiện chủ sử dụng thửa đất là ông Nguyễn Văn H. Do đó, việc tại Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị B kê khai nguồn gốc sử dụng đất là công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền và UBND xã Nghi Diên xác nhận nguồn gốc thửa đất do Hợp tác xã cấp năm 1976 nhưng không nói cấp cho ai là không chính xác. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của bà B nên bà B có toàn quyền sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật đất đai. Ngày 02/6/2021, bà B ký hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP V. Việc thế chấp tài sản là trên cơ sở tự nguyện. Hợp đồng thế chấp sau khi ký kết đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Lan và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nghi Lộc. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp này đã đảm bảo theo đúng các trình tự, thủ tục quy định tại Điều 317, 319 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên ký kết. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần M: Trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ số tiền nợ thì Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2105293811044 ngày 02/6/2021 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp và Văn bản thỏa thuận mà bà B đã ký với Ngân hàng TMCP V. Không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.

[5] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp cho bà Nguyễn Thị B và tuyên bố hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị B vô hiệu của anh Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L: Ngày 18/8/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã ban hành Văn bản số 2734/2025/TB-TA yêu cầu anh Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B làm đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án nhưng anh C và bà L không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần M không yêu cầu nên miễn xét.

[7] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 292, 295, 299, 317, 318, 319, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần M:

1. Buộc bà Nguyễn Thị B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M số tiền nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 3.159.376.251 đồng (Ba tỷ một trăm năm mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi mốt đồng), trong đó: nợ gốc: 2.141.671.177 đồng; nợ lãi trong hạn: 58.653.583 đồng; nợ lãi quá hạn: 929.892.804 đồng, lãi chậm trả: 29.158.687 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày xét xử sơ thẩm (25/9/2025), bà Nguyễn Thị B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị B không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xóm Quyết Thắng, xã Nghi Diên, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 880903 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/5/2021 mang tên bà Nguyễn Thị B, theo Hợp đồng thế chấp số LN2105293811044 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16/12/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 22/6/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Nghệ An, phòng Giao dịch Cửa Đông để thu hồi nợ.

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mại không đủ trả nợ thì bà Nguyễn Thị B vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 95.187.000 đồng (Chín mươi lăm triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 39.200.000 đồng (Ba mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010206 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

6. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

7. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP, Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Thu Từ