

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST

Ngày: 21/3/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Dũng;

2. Bà Lê Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 23/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 20/02/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 06/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H; Địa chỉ: Số 25 BN, phường B, quận K, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình N - Chức vụ: Giám đốc H C kiêm Phó giám đốc HC chi nhánh Đắk Lắk.

Người được ông Nam ủy quyền lại: Ông Trần Mạnh H; địa chỉ: Thôn 02, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Theo giấy ủy quyền số 10/2024/UQ-HDB ngày 08/8/2024 của Ngân hàng H*), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Kiều Quốc Q, sinh năm 1984 và bà Mai T, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Thôn M, xã Buôn T, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Chị Tô Thị Ngọc D, sinh năm 1996, địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, (theo văn bản ủy quyền số 16 ngày 03/3/2025), có mặt, bà T đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Đ, xã Buôn T, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn là ông Trần Mạnh H trình bày:**

Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H, Chi nhánh Đắk Lắk-PGD C (nay gọi chung là Ngân hàng) đã cho ông Kiều Quốc Q và bà Mai T vay số tiền gốc **500.000.000** đồng (năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/07/2021 và theo khế ước số 0888/21PGDCQ/HĐTD/KUNN03; ngày nhận nợ 06/7/2023, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 12%/năm, thời hạn trả nợ ngày 08/7/2024. Mục đích vay bổ sung vốn trồng trọt và chăm sóc cà phê, tiêu. Các tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1. Thửa đất số 273 (cũ 122), tờ bản đồ: 161 (cũ 16) tọa lạc tại xã Buôn T, huyện L, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 235785 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2020 vào sổ cấp GCN: CS00387, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0888/21PGDCQ/HĐBĐ ký ngày 19/07/2021 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Cư Kuin. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/07/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

2. Thửa đất số 176, 201, tờ bản đồ: 45 tọa lạc tại Nông Trường 8/4, xã Buôn Triết, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 899610 do UBND huyện Lắk cấp ngày 12/07/2021 vào sổ cấp GCN: CH00441 và thửa đất số 210 (cũ 120), tờ bản đồ: 161 (cũ 16) tọa lạc tại xã Buôn Triết, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 235784 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2020 vào sổ cấp GCN: CS00386, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0889/21PGDCQ/HĐBĐ ngày 19/07/2021, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Cư Kuin và đăng ký thế chấp ngày 19/07/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

Đến thời hạn trả nợ do ông Kiều Quốc Q và bà Mai T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, mặc dù Ngân hàng đã tạo điều kiện nhưng đến nay ông Q và bà T vẫn không trả được nợ cho Ngân hàng khoản tiền gốc và lãi nào. Nay Ngân hàng đề nghị Toà án buộc ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T trả nợ cho Ngân hàng tổng cộng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/3/2025 là 603.259.950 đồng, trong đó nợ gốc còn lại 499.999.929 đồng, tiền lãi trong hạn 32.100.005 đồng, tiền lãi quá hạn + lãi chậm trả 71.160.016 đồng. Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng số

0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/07/2021 cho đến khi ông Q và bà T trả xong số nợ trên cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án xử lý các tài sản đã thế chấp cho HDBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0888/21PGDCQ/HĐBĐ ký ngày 19/07/2021 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Cư Kuin và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/07/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0889/21PGDCQ/HĐBĐ ký ngày 19/07/2021 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Cư Kuin, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/07/2021 tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Q và bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Riêng đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 273 và 210, tờ bản đồ 161 hiện nay trên thực tế ông Nguyễn Văn T đang sử dụng một phần của hai thửa đất này thì Ngân hàng đề nghị Tòa án không xử lý phần diện tích đất mà ông T đang sử dụng, chỉ xử lý diện tích đất còn lại ông Q, bà T đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trích lục địa chính kết quả đo đạc thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn-Chi nhánh Đắk Lắk.

Còn đối với việc ông Q cho rằng khoản vay này ông Q đã thanh toán cho Ngân hàng thì Ngân hàng xác định ông Q chưa thanh toán cho Ngân hàng đối với khoản vay này mà chỉ thanh toán đối với khoản vay ngày 25/6/2021 vợ chồng ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H - Chi nhánh Đ, phòng giao dịch C số tiền gốc 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn trồng trọt cà phê và tiêu theo hợp đồng tín dụng số 0781/21PGDCQ/HĐTD ngày 25/6/2021.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Kiều Quốc Q và người đại diện theo ủy quyền của ông Q trình bày:

Vợ chồng ông Q và bà T có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H, Chi nhánh Đ - PGD C 02 khoản nợ, mỗi khoản 500.000.000 đồng (tổng 1.000.000.000 đồng) và có thế chấp 03 bìa đỏ (trùng khớp với thông tin các bìa đỏ đã thế chấp tại Ngân hàng kể trên) và 01 bìa đỏ đứng tên ông Mai Văn Đ (là bố vợ của ông Q không liên quan đến vụ án này). Trước hạn 02 tháng, vào ngày 27/5/2024 tôi đã đến Ngân hàng trả số tiền nợ 500.000 đồng mục đích để rút 03 bìa đỏ (hiện nay vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng) về để làm thủ tục tách bìa cho anh T, tuy nhiên phía anh H đại diện cho Ngân hàng không giao lại bìa đỏ nào cho ông Q, mặc dù ông Q đã trả được 500.000.000 đồng và 26.000.000 đồng tiền lãi.

Về chứng từ thể hiện việc đã trả tiền cho Ngân hàng, ông Q đã cung cấp cho Tòa án thể hiện ở “Sổ phụ” và “Giấy nộp tiền” ngày 27/5/2024, nghĩa là vào ngày 27/5/2024 ông Q đã trả tiền cho Ngân hàng vừa bằng hình thức chuyển khoản vừa bằng hình thức tiền mặt với tổng số tiền là 526.000.000 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/3/2025 là: 603.259.950 đồng, trong đó: nợ gốc còn lại 499.999.929 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.100.005 đồng, tiền lãi quá hạn + lãi chậm trả là 71.160.016 đồng. Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/07/2021 cho đến khi trả xong số nợ trên thì ông Q không đồng ý trả số tiền như ngân hàng khởi kiện cũng như không đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo quy định mà đề nghị bà Mai Thị T phải một mình thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản nợ trên.

Đối với diện tích đất mà hiện nay anh Phạm Văn T đang sử dụng nằm trong phần diện tích đất mà vợ chồng tôi đang thế chấp tại Ngân hàng đối với một phần thửa đất số 273 (cũ 122), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235785 ngày 14/01/2020 và toàn bộ thửa đất số 210 (cũ 120), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235784 ngày 14/01/2020 thì vợ chồng tôi không chuyển nhượng cho anh T mà do anh Thành đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tuyết L. Tôi không biết việc chuyển nhượng giữa họ là như thế nào. Nay tôi đề nghị không xử lý phần diện tích đất mà ông T đang sử dụng.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì ông Q không có ý kiến gì.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Mai Thị T trình bày như sau:**

Ngày 06/7/2023, vợ chồng tôi vay đáo hạn lại của Ngân hàng, chi nhánh Đ số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo hợp đồng đã ký, mục đích vay là để bổ sung vốn trồng trọt và chăm sóc cà phê, tiêu. Vợ chồng tôi có thể chấp cho ngân hàng 03 thửa đất số 273 (cũ 122), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235785 ngày 14/01/2020; Thửa đất số 176 và 201, tờ bản đồ số 45 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp số CA 899610 ngày 12/7/2021; Thửa đất số 210 (cũ 120), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235784 ngày 14/01/2020. Tất cả 03 thửa đều có vị trí tại xã Buôn Triết, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, tôi xác nhận lại từ khi vay đến nay tôi chưa trả được cho Ngân hàng khoản tiền gốc và lãi nào.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả số tiền còn nợ **tính đến ngày 30/12/2024** cả gốc và lãi là: **580.744.477 đồng** (năm trăm tám mươi triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng) thì tôi đồng ý trả số tiền như Ngân hàng khởi kiện cũng như đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng theo quy định nhưng tôi chỉ đồng ý xử lý đối với phần tài sản mà tôi và ông Q đang sử dụng, còn phần tài sản anh Phạm Văn T hiện nay đang canh tác, sử dụng là một phần thửa đất số 273 (cũ 122), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235785 ngày 14/01/2020 và toàn bộ thửa đất số 210 (cũ 120), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số

CT 235784 ngày 14/01/2020 thì tôi đề nghị không xử lý vì liên quan đến quyền lợi của anh T.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì tôi không có ý kiến gì.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T trình bày nội dung:**

Vào năm 2016 (tôi không nhớ rõ ngày tháng cụ thể), tôi có mua diện tích đất của bà Nguyễn Thị Tuyết L mà hiện nay ông Quang, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng, từ đó đến nay tôi sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai. Qua việc Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 20/11/2024 tôi có biết được diện tích đất mà tôi đang canh tác là thửa đất số 273, tờ bản đồ 161 và thửa đất 210, tờ bản đồ 161 nằm trong phần diện tích đất mà ông Q, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Q, bà T trả nợ và xử lý tài sản thế chấp trong đó có phần đất của tôi thì tôi đề nghị ông Q, bà T trả nợ sớm cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp để tôi thực hiện thủ tục tách thửa tại các Cơ quan tổ chức có thẩm quyền. Trong trường hợp ông Q bà T không thực hiện được việc trả nợ mà Ngân hàng phải xử lý tài sản thế chấp thì tôi không đồng ý xử lý đối với phần diện tích đất mà hiện nay tôi đang sử dụng vì sẽ liên quan trực tiếp đến quyền lợi của tôi.

*** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc:**

Về thủ tục tố tụng: Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và việc tổng đạt các văn bản tố tụng của vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Đối với bị đơn bà Mai Thị Ý có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn bà Ý.

Về nội dung vụ án: Ngày 19/7/2021, ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T cùng ký Hợp đồng cấp tín dụng số 0888/21PGDCQ/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0888/21PGDCQ/HĐTD/KUNN03 để vay số tiền 500.000.000 đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 12%/ năm, ngày nhận nợ 06/7/2023, ngày trả nợ 08/7/2024 mức phạt chậm trả được điều chỉnh theo từng thời kỳ.

Xét thấy theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ xác định được ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T là người đã ký vào Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ thì việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bị đơn thực hiện vào ngày 19/7/2021 là không trái quy định của pháp luật, nên có giá trị buộc các bên phải thực hiện. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền vay gốc và tiền lãi quá hạn là có

căn cứ, cần xem xét chấp nhận. Áp dụng các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H. Buộc ông Q và bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 603.259.950 đồng, trong đó: nợ gốc còn lại 499.999.929 đồng, tiền lãi trong hạn 32.100.005 đồng, tiền lãi quá hạn + lãi chậm trả 71.160.016 đồng. Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/07/2021 kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông Q và bà T trả xong số nợ trên.

Về án phí và tạm ứng án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật; nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tự chịu tiền chi phí đo đạc trích lục diện tích đất đang sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu của nguyên đơn thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, bị đơn đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn M, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk và tài sản thế chấp có vị trí tại địa phương này nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét bị đơn bà Mai Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó HĐXX căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bà T.

[3] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T có nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/3/2025 (**ngày xét xử sơ thẩm**) với số tiền tổng cộng 603.259.950 đồng, trong đó nợ gốc còn lại 499.999.929 đồng, tiền lãi trong hạn 32.100.005 đồng, tiền lãi quá hạn + lãi chậm trả 71.160.016 đồng. Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/07/2021 kể từ ngày 21/3/2025 cho đến khi ông Q và bà T trả xong số nợ trên.

[4] Đối với tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Q và bà T không thanh toán được nợ thì đề nghị Tòa án xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ cho Ngân hàng. HĐXX xét thấy quan hệ pháp luật dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 463 Bộ luật dân sự 2015 (BLDS). Vì vậy quyền và nghĩa vụ của các bên phải được thực hiện và được pháp luật bảo vệ. Theo hợp đồng tín dụng số 0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/7/2021, các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, HĐXX xác định ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T trước đây là vợ chồng có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H theo hợp đồng tín dụng với tổng nợ gốc 500.000.000 đồng; lãi suất 12%/năm; lãi suất cho vay cố định hoặc điều chỉnh và lãi phạt được quy định cụ thể trong khế ước

nhận nợ số 0888/21PGDCQ/HĐTD/KUNN03 ngày 06/7/2023, thời hạn vay 12 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn thực hiện không đúng cam kết trả nợ là vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định Điều 466 BLDS 2015 nên quyền và lợi ích của nguyên đơn bị xâm phạm, do đó nguyên đơn là người có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[5] Quá trình thụ lý và giải quyết tranh chấp, Tòa án thực hiện các biện pháp cấp, tổng đạt, thông báo và triệu tập hợp lệ cho các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đầy đủ. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa các đương sự đều xác định bị đơn có vay của Ngân hàng số tiền gốc 500.000.000 là đúng và có thể chấp cho Ngân hàng thửa đất số 273 (cũ 122), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235785 ngày 14/01/2020 và toàn bộ thửa đất số 210 (cũ 120), tờ bản đồ số 161 (cũ 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp số CT 235784 ngày 14/01/2020. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền gốc và các khoản tiền lãi vì hoàn cảnh khó khăn nên chưa có khoản tiền nào để trả nên đồng ý xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[5.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Buộc bị đơn ông Q và bà T phải liên đới trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc đã vay và các khoản tiền lãi tính đến ngày 21/3/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) theo hợp đồng tín dụng tổng cộng là 603.259.950 đồng, trong đó: nợ gốc còn lại 499.999.929 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.100.005 đồng, tiền lãi quá hạn + lãi chậm trả là 71.160.016 đồng. Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0888/21PGDCQ/HĐTD ngày 19/07/2021 kể từ ngày 22/3/2025 cho đến khi ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T trả xong số nợ trên.

[5.2] Đối với việc bị đơn ông Q cho rằng khoản vay này ông Q đã trả cho Ngân hàng nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Đối với các tài liệu chứng cứ ngày 27/5/2024 ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T đã thanh toán theo giấy nộp tiền ngày 27/5/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H - Chi nhánh Đ, phòng giao dịch C và sổ phụ chuyển khoản ngày 27/5/2024 tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Hòa Khánh-Đắk Lắk là thanh toán cho một khoản vay khác.

[6] Đối với tài sản thế chấp: Khi vay ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 273 và 210, đều thuộc tờ bản đồ số 161 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 235785 và CT 235784 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2020 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 176 và 201, đều thuộc tờ bản đồ số 45 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 899610 do UBND huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/7/2021 theo hợp đồng thế chấp số 0888/21/HĐBĐ và số 0889/21/HĐBĐ ngày

19/7/2021. HĐXX xét thấy việc thế chấp là hợp pháp, tài sản thế chấp hiện tại ở địa phương không có tranh chấp, nếu sau khi ông Q và bà T trả đủ toàn bộ số tiền vay nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì theo quy định tại khoản 3 Điều 321, khoản 1 Điều 322 Bộ luật Dân sự 2015, Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay của ông Quang và bà Ý. Trường hợp ông Q và bà T không trả hoặc trả không đủ toàn bộ số tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng và các khoản lãi suất và lãi suất phát sinh thì theo quy định tại khoản 5 Điều 323, Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015, toàn bộ tài sản thế chấp được xử lý theo luật định để đảm bảo trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng.

[6.1] Tuy nhiên quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa các đương sự đều xác định đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 273 và 210 tờ bản đồ số 161 hiện nay trên thực tế ông Nguyễn Văn T đã sử dụng tổng diện tích là 807,9m² không có tranh chấp gì với ai, nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý không xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất mà ông T đang quản lý và sử dụng, do đó xét thấy yêu cầu của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, đạo đức xã hội và phù hợp với hiện trạng thực tế nên HĐXX quyết định không xử lý phần diện tích đất là tài sản thế chấp đang do ông T sử dụng, mà chỉ xử lý một phần đối với diện tích đất của hai thửa đất 273 và 210 theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn-Chi nhánh Đắc Lắc như sau:

[6.1.1] Đối với thửa đất số 273 xử lý phần diện tích do ông Q, bà T đang sử dụng là 240.9m² có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp diện tích đất của thửa đất số 273 ông T đang sử dụng dài 24.01m; phía tây giáp thửa đất số 272 dài 24.01m; phía bắc giáp thửa đất số 210 và 211 dài 10.12m và phía nam giáp đường tỉnh lộ dài 10m và tài sản trên đất là nhà xây cấp 4 có diện tích 130m², móng đá hộc, mái lợp tôn, trụ bê tông cốt thép, cửa gỗ nhóm 4, gác lửng.

[6.1.2] Đối với thửa đất số 210 xử lý phần diện tích đất đang do ông Q, bà T đang sử dụng là 85,3m² có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp diện tích đất của thửa đất số 210 ông T đang sử dụng dài 25,59m; phía tây giáp thửa đất số 211 dài 25,46m; phía bắc giáp mương nước dài 3,53m và phía nam giáp diện tích đất của thửa đất 273 ông Q và bà T đang sử dụng dài 3,16m

[7] Về tiền án phí và tạm ứng án phí:

[7.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, buộc ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị có tranh chấp vượt quá (478.348.399 đồng - 400.000.000 đồng) = 28.130.398 đồng.

[7.2] Về tạm ứng án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H được nhận lại 12.814.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc, tỉnh Đắc Lắc.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp

nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.600.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án theo phiếu thu số 11 ngày 29/11/2024 và phiếu thu số 31 ngày 28/10/2024 và đã chi ngày 20/11/2024 và ngày 17/12/2024, do đó buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số này. Ông Phạm Văn T phải chịu 4.400.000 đồng tiền chi phí đo đạc, được khấu trừ số tiền ông T đã nộp theo phiếu thu số 43 ngày 05/3/2025 và đã chi theo phiếu thu tiền của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn-Chi nhánh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 158; 161; 162; 203; 220; 227; 228; 266; 271; 273 và 385 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 317; 318; 319; 320; 321; 322; 323; 327; 463; 466; 468; 500; 501 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 27; 37 luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

- Buộc bị đơn ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/3/2025) là 603.259.950 đồng, trong đó: nợ gốc còn lại 499.999.929 đồng, tiền lãi trong hạn là 32.100.005 đồng, tiền lãi quá hạn + lãi chậm trả là 71.160.016 đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đối với tài sản thế chấp:

2.1. Sau khi ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T trả đầy đủ toàn bộ số tiền nợ vay và tiền lãi suất phát sinh thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H phải trả lại cho ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 235784 và CT 235785 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CA 899610 do UBND huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/7/2021.

2.2. Trường hợp ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T không trả hoặc trả không đủ toàn bộ số tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng và các khoản lãi suất và lãi suất phát sinh thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được xử lý như sau:

2.2.1. Đối với thửa đất số 176 và 201 đều thuộc tờ bản đồ 45 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 899610 do UBND huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/7/2021 thì được xử lý toàn bộ theo quy định của pháp luật để đảm bảo trả số tiền nợ cho Ngân hàng.

2.2.2. Đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 161 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 235785 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2020 thì xử lý phân diện tích đất do ông Q, bà T đang sử dụng là 240.9m² và tài sản trên đất là nhà xây cấp 4 có diện tích 130m², móng đá hộc, mái lợp tôn, trụ bê tông cốt thép, cửa gỗ nhóm 4, gác lững được xử lý theo quy định của pháp luật để đảm bảo trả tiền nợ cho Ngân hàng, diện tích đất 240.9m² có vị trí tứ cận như sau: *(có kèm theo trích lục sơ đồ địa chính vị trí và diện tích đất)*

- Phía đông giáp diện tích đất của thửa đất số 273 ông T đang sử dụng dài 24.01m;

- Phía tây giáp thửa đất số 272 dài 24.01m;

- Phía bắc giáp thửa đất số 210 và 211 dài 10.12m;

- Phía nam giáp đường tỉnh lộ dài 10m

2.2.3. Đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 161 thì xử lý phân diện tích đất đang do ông Q, bà T đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 235784 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/01/2020 là 85,3m² theo quy định của pháp luật để đảm bảo trả số tiền nợ cho Ngân hàng, diện tích đất 85,3m² có vị trí tứ cận như sau: *(có kèm theo trích lục sơ đồ địa chính vị trí và diện tích đất)*

- Phía đông giáp diện tích đất của thửa đất số 210 ông T đang sử dụng dài 25,59m;

- Phía tây giáp thửa đất số 211 dài 25,46m;

- Phía bắc giáp ruộng nước dài 3,53m;

- Phía nam giáp diện tích đất của thửa đất 273 ông Q và bà T đang sử dụng dài 3,16m.

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

3.1 Về án phí: Buộc ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T phải chịu 28.130.398 đồng *(hai mươi tám triệu một trăm ba mươi nghìn ba trăm chín tám đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về tạm ứng án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H được nhận lại 12.814.000 đồng *(mười hai triệu tám trăm mười bốn nghìn đồng)*

tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2022/0004031 ngày 15/10/2024.

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Buộc bị đơn ông Kiều Quốc Q và bà Mai Thị T phải hoàn trả lại cho ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.600.000 đồng (*ba triệu sáu trăm nghìn đồng*)

4.2. Ông Phạm Văn T phải chịu 4.400.000 đồng (*bốn triệu bốn trăm nghìn đồng*) tiền chi phí đo đạc, được khấu trừ số tiền ông T đã nộp theo phiếu thu số 43 ngày 05/3/2025 và đã chi theo phiếu thu tiền của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn-Chi nhánh Đắk Lắk.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 Bộ luật tố tụng Dân sự và 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Lắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Văn Công Cường