

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG PẮC  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 29/2024/DS-ST.  
Ngày 27/8/2024.  
(V/v Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng).

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên toà: Bà H'Năm Bkrông.  
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Mỹ Nhung.  
Ông Ngô Văn Tuyển.

***-Thư ký phiên toà:*** Ông Trần Hoà Bình – Thư ký Toà án nhân dân huyện K,  
tỉnh Đắk Lắk.

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên toà:*** Bà  
Phạm Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc xét  
xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 276/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm  
2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử  
số 47/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà  
số 34/2024/QĐ-HPT ngày 14/8/2024 giữa các đương sự:

***1.Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: 442 N, P5, Q3, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện khởi kiện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Phó  
Giám đốc phòng Quản lý nợ Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà A, 444A-446 C, P 11, Q 3, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Đinh Ngọc H –Nhân viên xử  
lý nợ.

Địa chỉ: 762 H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

***2.Bị đơn:*** Ông Hồ Văn M, sinh năm 1990.

Bà Kiều Thị T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ dân phố 17, thị trấn Phước An, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng  
mặt).

***3.Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

Bà Trần Thị C, sinh năm 1940.

Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971.

Bà Mai Thị N, sinh năm 1978.

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1978.

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Đinh Ngọc Hoàng trình bày:

Ngày 15/10/2021, Ngân hàng TMCP A (viết tắt là A) - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Krông Pắc và ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số KRP.CN.229.151021 để ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T vay vốn số tiền 250.000.000 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 từng lần. Phương thức giải ngân được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Thời hạn giải ngân: 03 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.

Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T bằng Khế ước nhận nợ số KRP.CN.229.151021/01 ngày 15/10/2021, số tiền giải ngân là 250.000.000 đồng, phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 14304857 của ông Hồ Văn M tại A, thời hạn cho vay: Từ ngày 16/10/2021 đến ngày 15/10/2022. Lãi suất trong hạn: 10,00%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) - LSCS +3,00%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản nợ nêu trên ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T đã thế chấp cho A 01 quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 151+153, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại xã H, huyện K, 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 CD 348812 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/9/2018 (cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 27/9/2018). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.12.151021 ngày 15/10/2021, được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 8494; Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk ngày 15/10/2021.

Theo khế ước nhận nợ số KRP.CN.229.151021/01 (số tham chiếu: 345508459) ngày 15/10/2021 thì đến ngày 15/10/2022, khoản vay trên đã đến ngày hết hạn nhưng ông M và bà T không đáo hạn cũng không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng A. Do đó kể từ ngày 16/10/2022 ngân hàng A chuyển toàn bộ dư nợ vay còn lại của khế ước nhận nợ nêu trên sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 24/4/2023 ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T còn nợ A tổng số tiền 272.218.086 đồng, trong đó nợ gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.006.164 đồng, lãi quá hạn 19.819.521 đồng, phạt chậm trả 392.401 đồng.

Mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 24/4/2023 là 272.218.086 đồng trong đó gồm: Nợ gốc 250.000.000 đồng,

lãi trong hạn 2.006.164 đồng, lãi quá hạn 19.819.521 đồng, phạt chậm trả lãi 392.401 đồng.

Buộc ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ của A tính kể từ ngày 25/4/2023 đến ngày trả hết nợ.

Nếu ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151+153 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.12.151021 ngày 15/10/2021.

2. Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị N:

Tôi (Nguyễn Văn H) là con của ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1930 và bà Trần Thị C, sinh năm 1940. Gia đình chúng tôi có 04 anh chị em gồm:

Chị gái Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968, địa chỉ thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Em trai Nguyễn Văn P, sinh năm 1978, địa chỉ thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Em trai Nguyễn Văn T, sinh năm 1987, địa chỉ thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Khi còn sống ông Nguyễn Văn H1 tạo lập được khối tài sản gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348813 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 154, Tờ bản đồ số:8, diện tích 9195 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348812 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 151, 153, Tờ bản đồ số 8; Diện tích 7098 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348811 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018, Thửa đất số 256, Tờ bản đồ số 13; Diện tích 1389 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Sau khi bố chúng tôi là ông Nguyễn Văn H1 mất thì ngày 14/9/2018 giữa mẹ tôi là bà Trần Thị C (hiện nay đang bị tai biến) cùng 04 anh chị em chúng tôi là Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn P và Nguyễn Văn T, dưới sự hướng dẫn của ông Trần Linh V (trước đây là cán bộ địa chính xã H, hiện nay đã nghỉ việc, cũng là em họ con dì ruột của chúng tôi) đã cùng thống nhất lập văn bản thỏa thuận như sau:

Bằng văn bản này chúng tôi: Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 đồng ý khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất nói trên.

Các ông (bà) sau đây đồng ý tặng cho phần quyền tài sản thừa kế mà mỗi người được hưởng trong khối tài sản thừa kế do ông Nguyễn Văn H1 để lại nêu trên và phần quyền sử dụng đất đương nhiên của mình mà không yêu cầu nghĩa vụ gì thêm:

Bà Trần Thị C, Sinh năm: 1940, CMND số: 240044201 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Bà Nguyễn Thị Y Sinh năm: 1968, CMND số: 241 300 327 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Ông Nguyễn Văn H Sinh năm: 1971, CMND số: 240 431 397 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Ông Nguyễn Văn P Sinh năm: 1978, CMND số: 240 730 364 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Cùng thường trú tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Chúng tôi đồng ý tặng cho phần quyền hưởng tài sản thừa kế mà mỗi người được hưởng trong khối tài sản thừa kế do ông Nguyễn Văn H1 để lại và phần quyền sử dụng đất đương nhiên của mình tặng cho ông (bà) có tên sau được nhận:

Ông: Nguyễn Văn T, sinh năm: 1987; CMND số: 240 927 082 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Thường trú tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Văn T đồng ý nhận phần tài sản mà mình được hưởng thừa kế và phần quyền sử dụng đất được các đồng thừa kế tặng cho, gộp với phần quyền sử dụng đất mà mỗi người được hưởng để được quyền sử dụng toàn bộ đối với thửa đất trên.

Kể từ ngày chúng tôi ký vào Văn bản này ông Nguyễn Văn T có toàn quyền lập và ký tên vào các giấy tờ theo quy định của pháp luật để đăng ký, sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Mục đích chúng tôi thỏa thuận như vậy là để thuận tiện cho việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này anh chị em cùng thống nhất với nhau về việc tách thửa, tách bìa cho tất cả anh chị em. Nhưng không hiểu lý do vì sao Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348812 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 151, 153, tờ bản đồ số 8; Diện tích 7098 m<sup>2</sup> do vợ chồng chúng tôi đang quản lý, sử dụng từ rất nhiều năm nay lại do ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T đứng tên quản lý sử dụng và thế chấp cho Ngân hàng TMCP A để ông M, bà T vay số tiền 250.000.000 đồng. Chúng tôi hoàn toàn không quen biết gì với ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T. Đến khi Tòa án đến thẩm định tại chỗ chúng tôi mới biết ông M, bà T nợ ngân hàng và bị ngân hàng khởi kiện. Khi có giấy triệu tập của Tòa án vợ chồng chúng tôi đã liên hệ với anh V và dì dượng (là bố mẹ anh V) thì anh V hứa trong tháng 10 năm 2024 sẽ đứng ra thanh toán nợ ngân hàng.

Sự thật chúng tôi là người nông dân, không hiểu biết về pháp luật, chỉ nhờ anh V thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho gia đình chứ không hề biết việc em chúng tôi là Nguyễn Văn T đã ký sang nhượng quyền sử dụng đất cho anh Mười, chị Tâm lúc nào.

Đối với việc Tòa án giải thích cho chúng tôi về quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được khởi kiện yêu cầu độc lập để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và ông Hồ Văn M, Kiều Thị T, hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Hồ Văn M, Kiều Thị T với Ngân hàng TMCP A. Đối với vấn đề này chúng tôi sẽ làm việc với anh Trần Linh V cũng như gia đình dì dượng về việc xử lý nợ của ngân hàng nên chúng tôi thống nhất không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Rất mong được sự xem xét của Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chúng tôi.

3. Trong biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn T trình bày:

Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn H1 (không nhớ rõ năm sinh) và bà Trần Thị C, sinh năm 1940. Gia đình chúng tôi có 04 anh chị em gồm:

Chị gái Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968, địa chỉ thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Anh trai Nguyễn Văn H, sinh năm 1971, địa chỉ: Thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Em trai Nguyễn Văn P, sinh năm 1978, địa chỉ thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Em trai Nguyễn Văn T, sinh năm 1987, địa chỉ thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Khi còn sống ông Nguyễn Văn H1 tạo lập được khối tài sản gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348813 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 154, Tờ bản đồ số:8, diện tích 9195 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD348812 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 151, 153, Tờ bản đồ số 8; Diện tích 7098 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348811 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 256, Tờ bản đồ số 13; Diện tích 1389 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Sau khi bố chúng tôi là ông Nguyễn Văn H1 mất thì ngày 14/9/2018 giữa mẹ chúng tôi là bà Trần Thị C (hiện nay đang bị tai biến) cùng 04 anh chị em chúng tôi là Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn P và Nguyễn Văn T, dưới sự hướng dẫn của ông Trần Linh V, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn 6B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là cán bộ địa chính xã H, hiện nay đã nghỉ việc, cũng là em họ con dì ruột của chúng tôi) đã cùng thống nhất lập văn bản thỏa thuận như sau:

Bằng văn bản này chúng tôi: Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 đồng ý khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất nói trên.

Các ông (bà) sau đây đồng ý tặng cho phần quyền tài sản thừa kế mà mỗi người được hưởng trong khối tài sản thừa kế do ông Nguyễn Văn H1 để lại nêu trên và phần quyền sử dụng đất đương nhiên của mình mà không yêu cầu nghĩa vụ gì thêm:

Bà Trần Thị C, Sinh năm: 1940, CMND số: 240044201 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Bà Nguyễn Thị Y Sinh năm: 1968, CMND số: 241 300 327 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Ông Nguyễn Văn H Sinh năm: 1971, CMND số: 240 431 397 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Ông Nguyễn Văn P Sinh năm: 1978, CMND số: 240 730 364 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Cùng thường trú tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Chúng tôi đồng ý tặng cho phần quyền hưởng tài sản thừa kế mà mỗi người được hưởng trong khối tài sản thừa kế do ông Nguyễn Văn H1 để lại và phần quyền sử dụng đất đương nhiên của mình tặng cho ông (bà) có tên sau được nhận:

Ông Nguyễn Văn T Sinh năm: 1987; CMND số: 240 927 082 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp.

Thường trú tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Văn T đồng ý nhận phần tài sản mà mình được hưởng thừa kế và phân quyền sử dụng đất được các đồng thừa kế tặng cho, gộp với phần quyền sử dụng đất mà mỗi người được hưởng để được quyền sử dụng toàn bộ đối với thửa đất trên.

Kể từ ngày chúng tôi ký vào Văn bản này ông Nguyễn Văn T có toàn quyền lập và ký tên vào các giấy tờ theo quy định của pháp luật để đăng ký, sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Mục đích chúng tôi thỏa thuận như vậy là để thuận tiện cho việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này anh chị em cùng thống nhất với nhau về việc tách thửa, tách bìa cho tất cả anh chị em. Nhưng không hiểu lý do vì sao Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ348812 do UBND huyện K cấp ngày 04/9/2018; Thửa đất số 151, 153, tờ bản đồ số 8; Diện tích 7098 m<sup>2</sup> do vợ chồng Nguyễn Văn H, Mai Thị N đang quản lý, sử dụng từ rất nhiều năm nay lại do ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng TMCP A để ông M, bà T vay số tiền 250.000.000 đồng. Chúng tôi hoàn toàn không quen biết gì với ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T và không biết việc ông Nguyễn Văn T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông M, bà T vào lúc nào. Khi có giấy triệu tập của Tòa án gia đình chúng tôi đã liên hệ với anh V và di dưỡng (là bố mẹ anh V) thì anh V hứa trong tháng 10 năm 2024 sẽ đứng ra thanh toán nợ ngân hàng và lấy lại tài sản trả cho gia đình chúng tôi.

Chúng tôi không hiểu biết về pháp luật, chỉ nhờ anh V thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho gia đình chứ không hề biết việc Nguyễn Văn T đã ký sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà T lúc nào.

Đối với việc Tòa án giải thích cho chúng tôi về quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được khởi kiện yêu cầu độc lập để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T và ông Hồ Văn M, Kiều Thị T, hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Hồ Văn M, Kiều Thị T với Ngân hàng TMCP A. Đối với vấn đề này chúng tôi sẽ làm việc với anh Trần Linh V cũng như gia đình di dưỡng về việc xử lý nợ của ngân hàng nên chúng tôi thống nhất không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Rất mong được sự xem xét của Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chúng tôi.

Tại phiên tòa, người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày xét xử, ngày 27/8/2024 tổng số tiền là 327.362.683 đồng, trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 2.006.164 đồng, lãi quá hạn là 70.769.178 đồng, phạt chậm trả, phạt trễ kỳ là 4.587.341 đồng, và toàn bộ lãi phát sinh kể từ ngày 28/8/2024 đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.12.151021 ngày 15/10/2021 để thu hồi toàn bộ số nợ.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu ý kiến, quan điểm về việc giải quyết vụ án:**



-Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Theo đó, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật tố tụng cho đến phiên tòa xét xử.

Nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự tố tụng. Bị đơn ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị N, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Buộc ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải trả tổng số nợ 327.362.683 đồng, trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi là 77.362.683 đồng (tính đến ngày 27/8/2024) và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 28/8/2024 đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.12.151021 ngày 15/10/2021 để thu hồi toàn bộ số nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng do nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A khởi kiện, bị đơn ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T cư trú tại huyện K, vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị N, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số nợ 327.362.683 đồng, trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi, lãi chậm trả, lãi phạt là 77.362.683 đồng (tính đến ngày 27/8/2024) và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 28/8/2024 đến ngày ông M, bà T trả hết nợ. Trường hợp ông M, bà T không trả được

nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị xử lý tài sản bảo đảm tại hợp đồng thế chấp số KRP.BĐCN.12.151021 ngày 15/10/2021 theo quy định của pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

3.1. Hợp đồng tín dụng số KRP.CN.229.151021 ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A chi nhánh K với ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Tạm tính đến ngày 27/8/2024 ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền 327.362.683 đồng, trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 2.006.164 đồng, lãi quá hạn là 70.769.178 đồng, phạt chậm trả, phạt trễ kỳ là 4.587.341 đồng. Do ông M, bà T vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên việc khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T, phải trả số tiền còn nợ nói trên và toàn bộ tiền lãi phát sinh là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì vậy có căn cứ chấp nhận.

3.2. Về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T không trả được nợ hoặc không trả đủ số nợ: Tài sản thế chấp, bảo đảm cho khoản vay được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.12.151021 ngày 15/10/2021, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151+153, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 348812 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/9/2018 (cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 27/9/2018), hai bên đã thỏa thuận rõ việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bên B (ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Xét thấy việc ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T không thanh toán nợ đúng thời hạn đã cam kết là vi phạm thỏa thuận của các bên, vì vậy việc nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, cần chấp nhận.

Trường hợp, tài sản thế chấp xử lý không đủ thanh toán nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của bị đơn để thu hồi nợ nếu có thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị N đang sử dụng quyền sử dụng đất mà ông Hồ Văn M, bà Kiều Thị T đã thế chấp cho ngân hàng. Tòa án đã ghi lời khai, giải thích các quy định của pháp luật cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện việc khởi kiện độc lập trong vụ án mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có tranh chấp, vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này



nguyên đơn đã nộp tạm ứng, vì vậy bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:  $327.362.683 \text{ đồng} \times 5 \% = 16.368.000 \text{ đồng}$ .

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A được nhận lại số tiền 6.805.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0003474 ngày 30/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*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 144, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A.

1. Về khoản nợ: Buộc ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tính đến hết ngày 27/8/2024 là 327.362.683 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 2.006.164 đồng, lãi quá hạn là 70.769.178 đồng, phạt chậm trả, phạt trễ kỳ là 4.587.341 đồng.

Bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải tiếp tục trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 28/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số KRP.CN.229.151021 ngày 15/10/2024.

Sau khi ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T trả hết nợ gốc và lãi thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 348812 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/9/2018 cho ông M, bà T.

Trường hợp ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 151+153, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã H, huyện K, 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 CD 348812 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/9/2018 (cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 27/9/2018) để bảo đảm cho việc thi hành án.

Trường hợp, tài sản thế chấp xử lý không đủ thanh toán nợ, thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T để thu hồi nợ nếu có thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp tạm ứng.

3. Về án phí: Bị đơn ông Hồ Văn M và bà Kiều Thị T phải chịu 16.368.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A được nhận lại số tiền 6.805.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0003474 ngày 30/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

*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:**

- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện K;
- CCTHADS huyện K;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: HS +VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa**

**H' Năm Bkrông**