

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EAH'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 20 - 5 - 2025

*“V/v: Kiện tranh chấp
hợp đồng tín dụng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO - TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Cường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Hoàng Sơn

2. Ông Nguyễn Khắc Vũ

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hòa - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa:
Ông Trương Công Luật - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 05 năm 2025 tại phòng xử án - Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2024/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 03 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2025/QĐST-DS, ngày 22 tháng 04 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á.

Địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Bon K K
Hiệu.

Địa chỉ: Số A - 1 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Bà V vắng mặt, ông H có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tường V1, sinh năm 1960. Có mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Bùi Hồng H1 (Có mặt) và chị Phạm Thị T (Vắng mặt);

Anh Bùi Hồng H2 (Có mặt) và chị Trần Thị Tuyết M (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 9 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á trình bày:

Ngân hàng TMCP Á (sau đây viết tắt là Ngân hàng A) có ký văn bản thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung với bà Nguyễn Thị Tường V1 số BUH.CN.2849.230922 ngày 23/9/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số BUH.CN.2850.230922 ngày 23/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-01 ngày 07/3/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-02 ngày 29/11/2023 về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản về trả nợ gốc và nợ lãi. Hạn mức là 5.800.000.000 đồng, mục đích vay để sản xuất kinh doanh, thời hạn vay không quá 9 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Để thực hiện các thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng A đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Tường V1 bằng các Khế ước nhận nợ như sau:

Lần như nhất: Khế ước nhận nợ số BUH.CN.2850.230922/01, số tham chiếu: 373275429, ngày 23/9/2022; Số tiền giải ngân là 2.560.000.000 đồng. Phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 167925389 của bà Nguyễn Thị Tường V1 tại Ngân hàng A; Thời hạn vay là từ ngày 24/9/2022 đến ngày 23/6/2023; Lãi suất trong hạn: 10,40%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm

Lần như hai: Khế ước nhận nợ số BUH.CN.2850.230922/02, số tham chiếu: 382537719, ngày 21/12/2022; Số tiền giải ngân là 3.240.000.000 đồng. Phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 167925389 của bà Nguyễn Thị Tường V1 tại Ngân hàng A; Thời hạn vay là từ ngày 21/12/2022 đến ngày 21/9/2023; Lãi suất trong hạn: 13%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong khi thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A và bà V1 ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-01 ngày 07/3/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-02 ngày 29/11/2023 về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản về trả nợ gốc và nợ lãi. Quá trình vay nợ bà V1 có thanh toán cho Ngân hàng A một phần nợ gốc đối với hai khế ước nhận nợ như sau: Trả số tiền gốc 750.000.000 đồng vào tháng 6 năm 2024 đối với khoản nợ theo khế ước nhận nợ số 382537719, bà V1 đã thanh toán được số tiền gốc là 4.863.000 đồng đối với khế ước nhận nợ số 373275429.

Tại đơn khởi kiện ngày 25/9/2024 Ngân hàng A có khởi kiện yêu cầu bà V1 với tổng số tiền nợ tình đến ngày 04/9/2024 là 5.960.713.529 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 5.045.137.566 đồng, lãi trong hạn 436.563.123 đồng, lãi quá hạn 451.889.944 đồng, phạt chậm trả lãi 27.122.896 đồng.

Tại đơn sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện, ngân hàng có sửa chữa lại yêu cầu khởi kiện với tổng số tiền nợ tình đến ngày 04/9/2024 là 5.977.182.281 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 5.045.137.566 đồng, lãi trong hạn 452.266.027 đồng, lãi quá hạn 451.889.944 đồng, phạt chậm trả lãi 27.888.681 đồng. Lý do

sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện là do nhầm lẫn về việc tính lãi so với đơn khởi kiện ban đầu.

Tính đến ngày 20/5/2025, bà Nguyễn Thị Tường V1 còn nợ ngân hàng A các khoản sau:

Đối với khế ước Số BUH.CN.2850.230922/01, Số tham chiếu: 373275429, ngày 23/9/2022. Bà V1 đang nợ tổng số tiền là 3.325.025.304 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 2.555.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 198.680.548 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 528.566.958 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 42.640.232 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025.

Đối với khế ước Số BUH.CN.2850.230922/02, S tham chiếu: 382537719. Bà V1 đang nợ tổng số tiền là 3.363.590.843 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 2.490.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 253.585.479 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 568.177.398 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 51.827.966 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Tường V1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng A. 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 22/3/2024 và 24/3/2024, Ngân hàng A lần lượt đã chuyển toàn bộ dư nợ của các Khế ước nhận nợ nêu trên sang nợ quá hạn do khoản vay kết thúc thời hạn cho vay (khoản vay đáo hạn). Hiện Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà V1 phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là 6.688.616.147 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 5.045.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 452.266.027 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 1.096.744.356 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 94.468.199 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025. Yêu cầu bà V1 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 tính kể từ ngày 21/5/2025 đến khi trả hết nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà V1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.146.280918 ngày 28/9/2018 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 6137; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk ngày 28/9/2018, đối với 02 thửa đất là:

Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 141, địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 CC 629443, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2017, số vào sổ cấp GCN: CH01383, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 26/9/2018.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 113, địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 CC 611023, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/11/2015, số vào sổ cấp GCN: CH01007, cập nhật thay đổi thông tin năm sinh

CSH ngày 09/12/2015, cập nhật thay đổi chủ sở hữu và thông tin thửa đất ngày 26/9/2018.

Đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 148, địa chỉ: Buôn S, xã E, huyện E, 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 BA 800430, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/12/2010 đã được xóa thế chấp nên Ngân hàng A không yêu cầu giải quyết.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.92.211118 ngày 21/11/2018 được công chứng tại Văn Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 010872; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk ngày 21/11/2018, đối với 07 thửa đất là:

Thửa đất số 03 (cũ: 41), tờ bản đồ số 141 (cũ: 03), địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 588584, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/4/2022, số vào sổ cấp GCN: 294038 QSDĐ/EH, cập nhật thay đổi số thửa đất ngày 16/10/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu và thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Thửa đất số 29 (cũ: 09), tờ bản đồ số 87 (cũ: 27), địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070624, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/12/2002, số vào sổ cấp GCN: 384771 QSDĐ/EH, cập nhật thay đổi chủ sở hữu và thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Thửa đất số 23 (cũ: 42), tờ bản đồ số 43 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800246, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/7/2010, số vào sổ cấp GCN: CH00079, cập nhật thừa kế và thay đổi thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Thửa đất số 07 (cũ: 58), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800314, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/8/2010, số vào sổ cấp GCN: CH00088, cập nhật thừa kế và thay đổi thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Thửa đất số 04 (cũ: 33,33a,38,38b, 49,49a), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 588579, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/4/2002, số vào sổ cấp GCN: 294033 QSDĐ/EH, cập nhật thay đổi chủ sở hữu và thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Thửa đất số 04 (cũ: 15a), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800245, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2010, số vào sổ cấp GCN: CH00078, cập nhật thừa kế và thay đổi thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Thửa đất số 04 (cũ: 15), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800244, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2010, số vào sổ cấp GCN: CH00077, cập nhật thửa kế và thay đổi thông tin thửa đất ngày 16/11/2018.

Tất cả 09 thửa đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Tường V1.

Trong trường hợp bà V1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng A yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự xử lý các tài sản đã được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.146.280918 ngày 28/9/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.92.211118 ngày 21/11/2018, để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Tường V1 trình bày:

Bà V1 thừa nhận có ký văn bản thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung với bà Nguyễn Thị Tường V1 số BUH.CN.2849.230922 ngày 23/9/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số BUH.CN.2850.230922 ngày 23/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-01 ngày 07/3/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-02 ngày 29/11/2023 như ngân hàng đã trình bày và như nội dung đơn khởi kiện. Khi ký các hợp đồng tín dụng bà V1 có ký các khế ước nhận nợ Số BUH.CN.2850.230922/01, số tham chiếu: 373275429 và khế ước nhận nợ Số BUH.CN.2850.230922/02, số tham chiếu: 382537719. Khi ký các khế ước nhận nợ nêu trên bà V1 đã nhận số tiền vay là 5.800.000.000 đồng. Số tiền này bà V1 vay về sử dụng để đầu tư và canh tác rẫy, sau khi chồng bà V1 là ông Bùi Hồng H3 mất, gia đình thống nhất sang tên để thừa kế các tài sản đang thế chấp cho bà V1 để bà V1 tiếp tục đáo hạn vay khoản tiền vay tại Ngân hàng A.

Quá trình vay bà V1 đã thanh toán được số tiền trả số tiền gốc 750.000.000 đồng vào tháng 6 năm 2024 đối với khoản nợ theo khế ước nhận nợ số 382537719 và bà V1 đã thanh toán được số tiền gốc là 4.863.000 đồng đối với khế ước nhận nợ số 373275429. Hiện nay bà V1 thừa nhận có nợ ngân hàng lãi và gốc như ngân hàng trình bày tổng số tiền nợ là 6.688.616.147 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 5.045.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 452.266.027 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 1.096.744.356 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 94.468.199 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025 .

Do đầu tư thua lỗ, dịch bệnh kéo dài nên bà V1 không thể thanh toán được số nợ cho ngân hàng khi đến hạn dù trước đó bà V1 luôn trả đúng hạn tại Ngân hàng A. Hiện nay bà V1 có ý kiến xin ngân hàng cho bà V1 thời gian để bà V1 sẽ chuyển nhượng một số thửa đất để trả hết nợ cho Ngân hàng A và mong ngân hàng xem xét giảm tiền lãi cho bà V1.

Trường hợp bà V1 không thanh toán được số nợ vay cho Ngân hàng A thì bà V1 chấp nhận để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi số nợ.

Quá trình tham gia tố tụng ông Bùi Hồng H2 (con trai của bà V1) trình bày:

Tôi và vợ không liên quan đến khoản vay của bà Nguyễn Thị Tường V1. Tuy nhiên trong số các tài sản thế chấp thì bố mẹ tôi có giao cho vợ chồng tôi quản lý một số tài sản là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 42, và thửa đất số 135, tờ bản đồ số 141, thửa 49, 49a. Trên đất có một số tài sản mà anh H2 đã xây dựng trồng cây trên đất. Anh H2 cũng mong muốn Ngân hàng A tạo điều kiện tối đa để gia đình anh xử lý tài sản thế chấp để trả hết nợ cho Ngân hàng A và không có tranh chấp gì liên quan đến các tài sản đang thế chấp tại ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết M (vợ của ông H2) trình bày:

Về số tiền nợ và V1 nợ Ngân hàng A thì vợ chồng chị M không biết bà không liên quan gì. Chị M có nguyện vọng theo ý kiến của bà V1, được trả hết nợ ngân hàng để xử lý các tài sản đã thế chấp. Hiện nay chúng tôi đang quản lý, sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 42, và thửa đất số 135, tờ bản đồ số 141, thửa 49, 49a cũ (Nằm trong thửa số 04, tờ bản đồ số 42). Đây là tài sản bố mẹ tôi cho chúng tôi quản lý, sử dụng chưa sang tên trong giấy CNQSD. Trường hợp mẹ tôi không trả được Ngân hàng A chúng tôi chấp nhận bán đất trả nợ.

Tại buổi làm việc ngày 25/03/2025 anh Bùi Hồng H1 và chị Phạm Thị T có đến làm việc nhưng khi đang trình bày ý kiến thì đương sự bỏ về không có lý do nên không lấy ý kiến đương sự được.

Tại phiên tòa anh Bùi Hồng H1 (con trai của bà V1) trình bày: Khi bà V1 thế chấp các tài sản trên để vay ngân hàng thì anh H1 không biết, khoảng đến năm 2018 thì ông H1 mới biết. Bố mẹ tôi có cho vợ chồng quản lý tài sản là thửa đất số 41a, 38b, 38, 35, 35a 15, 15a. Ông học mong ngân hàng tạo điều kiện để gia đình trả vô từng khoản để lấy một số giấy CNQSD ra chuyển nhượng để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng và không có tranh chấp gì liên quan đến các tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng A.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Điểm a Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6 Nghị định số: 102/2017/NĐCP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét thấy, việc Ngân hàng TMCP Á có ký với bà Nguyễn Thị Tường V1 Hợp đồng cấp tín dụng số BUH.CN.2850.230922 ngày 23/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-01 ngày 07/3/2023 là tự nguyện và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng. Nay phía bà V1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tài sản và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Vì vậy, cần buộc Buộc bà Nguyễn Thị Tường V1 trả nợ vay cho ngân hàng TMCP Á toàn bộ số tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn và lãi nợ quá tổng cộng: 5.977.182.281 đồng (tính đến thời điểm 04/9/2024). Ngoài ra còn phải tiếp tục trả gốc, lãi đến hạn và chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất đã thoả thuận của hợp đồng cho đến khi bà V1 trả hết số nợ vay kể từ ngày 05/9/2024. Trường hợp nếu không trả được nợ ngân hàng cho phát mãi tài sản (*đang thế chấp*) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trong trường hợp bà V1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản (*Đang thế chấp*) đã được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.146.280918 ngày 28/9/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.92.211118 ngày 21/11/2018, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, bà V1 còn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ và án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Việc Tòa án xác định là đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị T và chị Trần Thị Tuyết M nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do. Vì vậy, theo điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngân hàng TMCP Á có ký Hợp đồng cấp tín dụng số BUH.CN.2850.230922 ngày 23/9/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-01 ngày 07/3/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-02 ngày 29/11/2023 để cho vay số tiền với hạn mức 5.800.000.000 đồng, mục đích sản xuất kinh doanh, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản về trả nợ gốc và nợ lãi.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà V1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà V1 phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là 6.688.616.147 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 5.045.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 452.266.027 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 1.096.744.356 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 94.468.199 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025. Yêu cầu bà V1 còn phải tiếp tục trả tiền 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 tính kể từ ngày 21/5/2025 đến ngày trả hết nợ.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà V1 phải trả tiền tính đến ngày xét xử là ngày 20/5/2025 như trình bày ở trên.

Quá trình giải quyết vụ án và V1 thống nhất và thừa nhận có lý Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A và số nợ như ngân hàng đã trình bày trên, không có ý kiến nào khác về yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Tuy nhiên, bà V1 trình bày do làm ăn thua lỗ nên xin ngân hàng trả dần hoặc cho bà V1 thêm thời gian để bà V1 sẽ chuyển nhượng một số thửa đất để trả hết nợ cho Ngân hàng A nhưng ngân hàng phải tạo điều kiện trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng và mong ngân hàng xem xét giảm một phần tiền lãi cho bà V1. Tuy nhiên ý kiến trên chưa được Ngân hàng A chấp nhận và phải chờ cấp trên có thẩm quyền xem xét.

[2.1]. Các tình tiết mà đương sự đã thống nhất: Bà V1 thừa nhận có vay Ngân hàng A tổng số tiền gốc là 5.800.000.000 đồng và thừa nhận hiện đang nợ Ngân hàng A tổng số tiền là 688.616.147 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 5.045.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 452.266.027 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 1.096.744.356 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 94.468.199 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025.

Bị đơn bà V1 thừa nhận có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.146.280918 ngày 28/9/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.92.211118 ngày 21/11/2018, để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng A. Hiện nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với các tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng A.

[2.2]. Các tình tiết mà đương sự không thống nhất: Do điều kiện hoàn cảnh khó khăn nên bà V1 xin trả số nợ trên cho Ngân hàng thành nhiều lần và tạo điều kiện để bà V1 chuyển nhượng một số thửa đất đang thế chấp với phương thức bà V1 sẽ trả tiền vô ngân hàng để xóa thế chấp một số giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng để bà V1 chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, đề nghị này chưa được người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn chấp nhận vì Ngân hàng A đã nhiều lần tạo điều kiện để cùng bà V1 có phương án trả nợ nhưng đến nay bà V1 vẫn chưa trả cho ngân hàng khoản tiền gốc và tiền lãi suất nào.

[3]. Như vậy, từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1]. Về hợp đồng tín dụng: Việc các bên xác lập quan hệ vay tài sản là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng vay tài sản được quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 463 Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, cần công nhận việc vay tài sản giữa bà V1 với Ngân hàng A là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Nay bà V1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tài sản, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ngân hàng đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên cho vay tài sản theo quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 465 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bà V1 vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc bà V1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay tài sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, nên ngân hàng khởi kiện ra Tòa án buộc bà V1 phải trả nợ tính đến ngày 20/5/2025 là 6.688.616.147 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 5.045.137.566 đồng, lãi trong hạn 452,266,027 đồng, lãi quá hạn 1.096.744.356 đồng, phạt chậm trả lãi 94.468.199 đồng. Đồng thời, bà V1 tiếp tục phải chịu số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 21/05/2025 theo hợp đồng đã ký cho đến khi và V1 trả hết nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3.2]. Về hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên thì bà V1 đã thế chấp tài sản bảo đảm các khoản vay tiền tại Ngân hàng A bao gồm:

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.146.280918 ngày 28/9/2018, đối với 02 thửa đất là:

Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 141, địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 CC 629443, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2017.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 113, địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 CC 611023, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/11/2015.

Đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 148, địa chỉ: Buôn S, xã E, huyện E, 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 BA 800430, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/12/2010 đã được xóa thế chấp nên không đề cập, xem xét.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.92.211118 ngày 21/11/2018, đối với 07 thửa đất là:

Thửa đất số 03 (cũ: 41), tờ bản đồ số 141 (cũ: 03), địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 588584, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/4/2022.

Thửa đất số 29 (cũ: 09), tờ bản đồ số 87 (cũ: 27), địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070624, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/12/2002.

Thửa đất số 23 (cũ: 42), tờ bản đồ số 43 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800246, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/7/2010.

Thửa đất số 07 (cũ: 58), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800314, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/8/2010.

Thửa đất số 04 (cũ: 33,33a,38,38b, 49,49a), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 588579, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/4/2002.

Thửa đất số 04 (cũ: 15a), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800245, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2010.

Thửa đất số 04 (cũ: 15), tờ bản đồ số 42 (cũ: 37), địa chỉ: thôn B, xã E, huyện E, 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 BA 800244, do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/7/2010.

Như vậy, xét về Hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký kết giữa V1 với Ngân hàng đã được thực theo quy định và các tài sản thế chấp đã được đăng ký bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền và được thiết lập bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là phù hợp với Điều 292; Điều 293; Điều 295; Điều 298; Điều 317; Điều 318 và Điều 319 Bộ luật Dân sự, các con của bà V1 là anh Bùi Hồng H1, chị Phạm Thị T và anh Bùi Hồng H2 và chị Trần Thị Tuyết M sau khi biết bà V1 thế chấp các thửa đất trên trong đó có một số thửa đất các con của bà V1 đang quản lý thì không có tranh chấp gì. Nên, công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản đã được xác lập giữa bà V1 với Ngân hàng là hợp pháp.

Vì vậy, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm nêu trên khi bà V1 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà V1, anh H1 và anh H2 về việc yêu cầu ngân hàng toà điều kiện để cùng gia đình bà V1 xử lý một số tài sản để trả nợ cho ngân hàng. Xét thấy, đây là sự thoả thuận giữa Ngân hàng và gia đình nhà bà V1 trong quá trình trả nợ và xử lý tài sản thế chấp nên HĐXX không đề cập xem xét.

[3.3]. Về lãi suất: Cần áp dụng văn bản thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung với bà Nguyễn Thị Tường V1 số BUH.CN.2849.230922 ngày 23/9/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số

BUH.CN.2850.230922 ngày 23/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-01 ngày 07/3/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BUH.CN.2850.230922/SĐBS-02 ngày 29/11/2023 về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản về trả nợ gốc và nợ lãi và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết.

Như vậy, từ các nhận định nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á. Buộc bà Nguyễn Thị Tường V1 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 6.688.616.147 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 5.045.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 452.266.027 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 1.096.744.356 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 94.468.199 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/5/2025.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ là 3.000.000 đồng. Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này, nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho phía nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí nói trên.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông bà V1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí DSST.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 292; Điều 298; Điều 299; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 322; Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự;

Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng điểm a Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6 Nghị định số: 102/2017/NĐCP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á.

Buộc bà Nguyễn Thị Tường V1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền gốc và tiền lãi phát sinh là 6.688.616.147 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc: 5.045.137.566 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là: 452.266.027 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là: 1.096.744.356 đồng, tiền nợ lãi phạt là: 94.468.199 đồng. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/5/2025.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc và nợ tiền lãi suất.

Trong Trường hợp bà Nguyễn Thị Tường V1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp và tài sản trên đất (Đang thế chấp) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.146.280918 ngày 28/9/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BUH.BĐCN.92.211118 ngày 21/11/2018, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà V1 thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, thì Ngân hàng phải trả lại toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà V1 đã thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như trên.

Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, nên bà V1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ là 3.000.000 đồng. Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên cần buộc bà V1 phải trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng chi phí nói trên.

Về án phí: Bà V1 phải chịu 114.688.616 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà V1 là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí DSST trên.

Trả lại cho Ngân hàng Á số tiền 57.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số: AA/2023/0002308, ngày 30 tháng 9 năm 2024.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận: THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ.

Đỗ Xuân Cường