

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – SƠN LA**

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST
Ngày 18- 9 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Điệp

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Phúc;
2. Ông Lò Văn Chung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Linh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Lò Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 35/2025/TLST- DS ngày 02/6/2025, về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST- DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NN (A). Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà A, số 02 Lạng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Chi nhánh đại diện theo uỷ quyền: Ngân hàng NN Chi nhánh SL. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tăng Xuân H – Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách điều hành. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, xã Sông Mã, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lương K, sinh năm 1984. Vắng mặt.
2. Bà Trần S, sinh năm 1988. Vắng mặt.
3. Chị Lương Q, sinh năm 2007. Vắng mặt.

Đều có nơi đăng ký thương trú tại: Tổ dân phố 7, xã Sông Mã, tỉnh Sơn La.
Hiện đang tạm trú tại: Bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, tỉnh Sơn La.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

*** Nguyên đơn:** Theo đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 4 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/2022, anh Lương K đại diện theo uỷ quyền của chị Trần S và chị Lương Q có ký kết hợp đồng tín dụng số 7907 – LAV- 202203154 với A chi nhánh Sông Mã Sơn La vay số tiền 700.000.000 đồng, phương thức cho vay từng lần, mục đích sử dụng vốn đầu tư, cải tạo, chăm sóc vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán. Ngày 28/9/2022 A chi nhánh Sông Mã, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình anh Khoẻ số tiền 700.000.000 đồng theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 –LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022, thời hạn vay 59 tháng, ngày trả nợ cuối cùng vào ngày 18/8/2027. Lãi suất cho vay trong hạn là 11%, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Định kỳ trả gốc 05 kỳ, định kỳ trả lãi 03 tháng/kỳ. Cụ thể kỳ hạn trả nợ gốc như sau: Ngày 18/8/2023: 50.000.000 đồng; ngày 18/8/2024: 100.000.000 đồng; Ngày 18/8/2025: 150.000.000 đồng; Ngày 18/8/2026: 170.000.000 đồng; Ngày 18/8/2027: 230.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 83 tờ bản đồ số 75 tại bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, tỉnh Sơn La) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BT 505989 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00076 cấp ngày 27/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Tảo và bà Nguyễn Thị Hương chuyển nhượng cho ông Lương K và bà Trần S được đăng ký biến động ngày 08/12/2021 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2021/HĐTC ngày 10/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 20/9/2022.

Theo kế hoạch trả nợ đã ký kết thì ngày 18/8/2024 phía bị đơn phải trả nợ gốc 100.000.000 đồng và lãi phát sinh, nhưng đến ngày 23/9/2024 bị đơn mới trả được 8.000.000 đồng, tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện số tiền gốc bị đơn phải trả nguyên đơn là 91.800.000 đồng và lãi phát sinh, nhưng cho đến nay bị đơn không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 19/8/2024, sau khi nợ chuyển quá hạn phía nguyên đơn đã nhiều lần làm việc yêu cầu nguyên đơn trả nợ hoặc giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng bị đơn không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết.

Tổng số tiền bị đơn nợ nguyên đơn tạm tính đến ngày 20/4/2025 là 710.285.848 đồng bao gồm gốc 641.800.000 đồng, lãi trong hạn 65.096.794 đồng, lãi quá hạn 3.389.054 đồng.

Vì những lý do nêu trên, A chi nhánh Sông Mã Sơn La khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A chi nhánh Sông Mã Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/9/2025 là 741.384.777 đồng (trong đó: tiền gốc: 641.800.000 đồng; lãi trong hạn: 93.529.413 đồng; lãi quá hạn: 6.055.364 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907 – LAV – 202203154 ký ngày 20/9/2022 cùng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 – LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022 kèm theo, kể từ ngày tiếp theo 19/9/2025 cho đến khi gia đình Lương K thanh toán xong khoản nợ với A chi nhánh Sông Mã Sơn La tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của A Chi nhánh Sông Mã Sơn La ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A Chi nhánh Sông Mã Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (kê biên, phát mại) mà gia đình anh Lương K đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 10/12/2021 kèm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 20/9/2022.

3. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh Sông Mã Sơn La 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, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu anh Lương K, chị Trần S và Lương Q phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí phát sinh theo luật định (nếu có).

*** Trình bày của bị đơn:** Trong quá trình giải quyết vụ án anh Lương K, chị Trần S trình bày:

Năm 2022 do cần tiền để đầu tư vào thau cải tạo vườn nhãn nên gia đình anh chị và con gái đã Ủy quyền cho anh Lương K thay mặt gia đình thế chấp tài sản để vay một khoản tiền là 700.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201354 ký ngày 20/9/2022 giữa A Sông Mã, Sơn La và anh Lương K. Anh Khoẻ là người đại diện gia đình ký vay và đã được giải Ngân đầy đủ. Việc ủy quyền cho anh Khoẻ vay vốn và đem tài sản thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, chị Sứ và con gái đầu Lương Q đã ký hợp đồng ủy quyền cho anh Khoẻ thay mặt gia đình để thực hiện các thủ tục vay vốn tại Ngân hàng NN Chi nhánh SL.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 83 tờ bản đồ số 75 tại bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, tỉnh Sơn La) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số seri BT 505989 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00076 cấp ngày 27/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Tảo và bà Nguyễn Thị Hương đã chuyển nhượng cho ông Lương K và bà Trần S được đăng ký biến động ngày 08/12/2021. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là một nhà xây hai tầng.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng gia đình đã trả được một phần gốc, nhưng do làm ăn thua lỗ nên gia đình không còn khả năng trả nợ ngân hàng.

Anh Khoẻ, chị Sự nhất trí với khoản nợ Ngân hàng đã nêu trong đơn khởi kiện số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện còn nợ số tiền gốc: 641.800.000đ, lãi trong hạn và quá hạn là 68.485.848đ. Tổng số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày ngân hàng khởi kiện tại Tòa án là 710.285.848đ.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng cùng con gái trả toàn bộ số nợ nêu trên thì gia đình không có khả năng trả ngay, xin Ngân hàng tạo điều kiện để gia đình được trả dần cho đến khi hết nợ, phương án trả dần mỗi năm khoảng 100 triệu đồng đến 120 triệu đồng/ năm cho đến khi hết nợ. Với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị trường hợp Ngân hàng yêu cầu thu hồi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ thì gia đình sẽ tự bán để trả nợ cho Ngân hàng.

Còn chị Lương Q là con gái của anh Khoẻ và chị Sự đã học xong Trung học phổ thông vừa thi tốt nghiệp xong nên cháu đã đi làm thuê nhưng cháu vẫn sinh sống và thường xuyên liên lạc với vợ bố mẹ và có hộ khẩu cùng với gia đình. Nên tất cả các giấy tờ Tòa án giao anh Khoẻ, chị Sự cam kết sẽ thông báo và giao ngay cho chị Quyên. Các khoản vay mà vợ chồng anh chị vay Ngân hàng đều dùng vào mục đích cải tạo vườn nhãn do cháu còn nhỏ nên các khoản vay đều do vợ chồng sử dụng con gái không hề sử dụng khoản vay này.

Chị Quyên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không có ý kiến phản hồi, chị Quyên cũng không lên Tòa án để giải quyết vụ án. Do vậy không ghi nhận được ý kiến của chị Quyên về toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

II. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp:

1. Ngày 24 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với: Thửa đất số 83 tờ bản đồ số 75 tại bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La nay là bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BT 505989 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00076 cấp ngày 27/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Tảo và bà Nguyễn Thị Hương đã chuyển nhượng cho ông Lương K và bà Trần S được đăng ký biến động ngày 08/12/2021. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, kết quả như sau:

* Về diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 128,4 m², trong đó: Đất ở tại nông thôn 87,5 m², đất trồng cây lâu năm 40,9m².

+ *Kết quả thẩm định hiện trạng sử dụng đất thực tế như sau:*

Tổng diện tích đất là 145,7 m². Trong đó: Đất ở nông thôn là 87,5 m²; đất trồng cây lâu năm là 58,2 m² (tăng 17,3m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp GCN). Được xác định từ điểm A1 đến điểm A8 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Thụy. Được xác định tại điểm A6 đến các điểm A7, A8, A1. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,30m; 17,4m; 4,58m.

Phía Đông giáp đất ông Cộng. Được xác định tại điểm A1 đến điểm A2; có cạnh là 4,95m.

Phía Nam giáp đất ông Cộng. Được xác định tại điểm A2 đến các điểm A3, A4, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 4,37m; 18,34m; 7,30m.

Phía Tây giáp đường Quốc lộ 4G. Được xác định tại điểm A5 đến điểm A6 có cạnh là 5,13m.

+ *Đối với tài sản trên đất*

- 01 Phần bán mái phía trước nhà nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khung sắt mái lợp tôn thường. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 7,3m².

- 01 Phần bán mái phía trước nhà nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khung sắt mái lợp tôn thường. Được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 7,0 m².

- 01 Phần bán mái phía trước, khung sắt mái lợp tôn chống nóng. Được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 32,1 m².

- 01 Nhà xây 02 tầng và 01 tum. Đặc điểm: nhà xây tường 10, đồ trần hai sàn, phần tum khung sắt vẩy quanh, mái lợp tôn thường. Được ký hiệu trong sơ đồ là N4. Có tổng diện tích là 84,3m².

- Phía sau nhà có một phần bán mái một phần được xây tường 10, khung sắt mái lợp tôn chống nóng, được ký hiệu là N6 trong sơ đồ, có tổng diện tích là 21,7m². Trong phần bán mái có 01 Nhà vệ sinh được ký hiệu N5 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 5,4m².

Khuân viên đất được xây dựng kín. Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

III. Quan điểm của viện kiểm sát:

Tại phiên tòa Kiểm sát viên được phân công kiểm sát việc tuân theo pháp luật phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý, giải quyết vụ án:

Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Tòa án nhân dân tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của Nguyên đơn kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN Chi nhánh SL đối với anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q.

1. Buộc anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải trả nợ cho Ngân hàng NN số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày tuyên án sơ thẩm.

2. Kể từ ngày 19/9/2025 là ngày tiếp theo sau khi tuyên án sơ thẩm anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q không thanh toán được khoản nợ và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng NN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế, kê biên, bán phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

4. Trường hợp khi xử lý các tài sản mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định pháp luật thì anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu sau khi thực hiện thanh toán còn thừa thì Ngân hàng NN có trách nhiệm trả lại cho anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q.

5. Trường hợp anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Ngân hàng NN mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xoá thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho **người có tài sản thế chấp**.

6. Về án phí, chi phí tố tụng: Hoàn lại cho Ngân hàng NN số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Buộc anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (Chi phí xem xét thẩm định do Ngân hàng NN đã tạm chi trước, anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải hoàn trả) và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

7. Về quyền kháng cáo: Tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng NN đối với anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q cư trú tại xã Chiềng Khoong, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là xã Chiềng Khoong, tỉnh Sơn La) yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số

hợp đồng số 7907 – LAV – 202203154 ký ngày 20/9/2022 cùng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 –LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022. Đây là hợp đồng ký kết giữa Tổ chức tín dụng và Hộ gia đình vay mục đích để thuê, cải tạo vườn nhãn nên xác định đây là vụ án Tranh chấp dân sự quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nay Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La tiếp nhận giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

An Lương K, chị Trần S và chị Lương Q đã được triệu tập tham gia xét xử hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số hợp đồng số 7907 – LAV – 202203154 ký ngày 20/9/2022 cùng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 –LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022 được ký kết giữa bên cho vay A chi nhánh Sông Mã Sơn La và bên vay là anh Lương K và những người có tên trong Giấy uỷ quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 19/9/2022 hai bên thống nhất số tiền cho vay là 700.000.000 đồng, phương thức cho vay từng lần, thời hạn cho vay 59 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay ngày trả nợ cuối cùng là ngày 18/8/2027, lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, kỳ hạn trả gốc 05 kỳ, định kỳ trả lãi 03 tháng/kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng ngày 28/9/2022 phía A chi nhánh Sông Mã Sơn La đã giải ngân cho anh Lương K số tiền 700.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản.

Theo kế hoạch trả nợ ngày 18/8/2024 phía bị đơn phải thực hiện trả số tiền gốc là 100.000.000 đồng là lãi phát sinh, nhưng cho đến ngày 23/9/2024 mới trả được 8.000.000 đồng. Khoản nợ chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 19/8/2024. Đại diện nguyên đơn đã nhiều lần làm việc yêu cầu bị đơn thanh toán nợ và giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng bị đơn không thực hiện. Mặc dù hợp đồng tín dụng chưa đến hạn thanh toán cuối cùng là ngày 18/8/2027 nhưng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Điều 6 của Hợp

đồng tín dụng đã ký. Do vậy, có căn cứ để chấm dứt hợp đồng cho vay theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 422 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm phía bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 741.384.777 đồng, Trong đó

- Số tiền gốc: 641.800.000 đồng
- Số tiền lãi: 99.584.777 đồng (lãi trong hạn: 93.529.413 đồng; lãi quá hạn: 6.055.364 đồng).

Bị đơn thừa nhận việc đã ký kết Hợp đồng tín dụng số hợp đồng số 7907 – LAV – 202203154 ký ngày 20/9/2022, báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 –LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022 với nguyên đơn và đã được giải ngân đủ số tiền vay. Như vậy, xác định hợp đồng tín dụng số 7907 – LAV – 202203154 ký ngày 20/9/2022, báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 –LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022 giữa A chi nhánh Sông Mã Sơn La và Lương K có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng. Mặt khác tại Hợp đồng uỷ quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 19/9/2022 được lập tại Ủy ban nhân dân xã Nà Nhieu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Giữa người Uỷ quyền (Bên A) là chị Trần S và Lương Q (đã đủ 15 tuổi tại thời điểm ký hợp đồng) với bên nhận uỷ quyền (Bên B) là Lương K. Nội dung: Bên A uỷ quyền cho bên B toàn quyền và thay mặt bên A xác lập thực hiện các giao dịch liên quan đến vay vốn tại Ngân hàng NN chi nhánh huyện Sông Mã Sơn La. Tại hợp đồng uỷ quyền có chữ ký xác nhận đầy đủ của các bên và có chứng thực của UBND xã có thẩm quyền. Như vậy, xác nhận Hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 118 và 119 của Bộ luật dân sự. Do vậy, chị Trần S và chị Lương Q phải có trách nhiệm cùng Lương K thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng NN chi nhánh Sông Mã Sơn La theo quy định.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận và buộc anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ tại Ngân hàng NN Chi nhánh SL tạm tính đến xét xử sơ thẩm ngày 18/9/2025 là 741.384.777 đồng (trong đó: tiền gốc: 641.800.000 đồng; lãi trong hạn: 93.529.413 đồng; lãi quá hạn: 6.055.364 đồng). Kể từ ngày 19/9/2025 Bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả cho Nguyên đơn theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận trong hợp đồng tín dụng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.2] Về Tài sản bảo đảm: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2021/HĐTC ngày 10/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 20/9/2022 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là A chi nhánh Sông Mã Sơn La và bên thế chấp là Lương K và bà Trần S được

Ủy ban nhân dân có thẩm quyền chứng thực và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Sông Mã, tài sản thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và được các bên liên quan đều tự nguyện uỷ quyền xác lập. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp là hợp pháp theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 295, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 11, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nên yêu cầu của nguyên đơn về việc ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ khoản nợ thì Ngân hàng NN chi nhánh Sông Mã Sơn La được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trong trường hợp sau khi xử lý các tài sản được thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn.

*Về sự thay đổi diện tích đất thực tế so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 24/7/2025 cho kết quả diện tích Đất ở tại nông thôn tăng 17,3 m² so với phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất, Nguyên nhân được đơn vị đo đạc và chính quyền địa phương xác nhận do kết quả đo đạc lại, các hộ giáp ranh đều xác nhận không có tranh chấp và các bên đều nhất trí kết quả xem xét thẩm định không ý kiến gì. Mặt khác phần diện tích đất tăng là phần nhà đã được xây kiên cố không thể tháo dỡ. Do vậy, cần xác định phần diện tích đất tăng lên cũng là tài sản thế chấp và được xử lý theo quy định.

* Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh SL 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, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu này Hội đồng xét xử nhận định: Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đã chấp nhận cho bị đơn dùng 01 tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp đã được các bên tham gia ký kết và được chứng thực, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Khoản vay của bị đơn được bảo đảm bằng tài sản có trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2021/HĐTC ngày 10/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 20/9/2022. Do vậy, đề nghị của Nguyên đơn là vượt quá phạm vi tài sản thế chấp đã ký kết nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, trong trường hợp sau khi xử lý các tài sản được thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định

pháp luật thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng NN - chi nhánh Sông Mã , Sơn La nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số T004 ngày 18/6/2025, phiếu chi ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 6.949.000 đồng và yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.949.000 đồng.

Trong trường hợp nguyên đơn phải yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ thì bị đơn phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án.

- Các Điều 274, 278, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 317, 318, 319, 323, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Khoản 2 Điều 100; Điều 103; khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 4, Điều 7, Điều 9, Điều 10, Điều 11, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của Ngân hàng NN Chi nhánh SL đối với anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q.

1.1 Buộc anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng NN chi nhánh Sông Mã Sơn La tổng số tiền nợ tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/9/2025) là 741.384.777 đồng (*bảy trăm bốn mươi mốt triệu ba trăm tám mươi tư nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng*), trong đó:

- Tiền gốc: 641.800.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 93.529.413 đồng;
- Lãi quá hạn: 6.055.364 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 19/9/2025) anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 7907 – LAV – 202203154 ký ngày 20/9/2022, báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân là 7907 – LSD-202202827 ký ngày 28/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng NN chi nhánh Sông Mã Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

Thửa đất số 83 tờ bản đồ số 75 tại bản Hoàng Mã, xã Chiềng Khoong, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BT 505989 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00076 cấp ngày 27/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Tảo và bà Nguyễn Thị Hương đã chuyển nhượng cho ông Lương K và bà Trần S được đăng ký biến động ngày 08/12/2021. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2025, như sau:

+ Tổng diện tích đất: 145,7 m². Trong đó: Đất ở nông thôn là 87,5 m²; đất trồng cây lâu năm là 58,2 m². Được xác định từ điểm A1 đến điểm A8 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Thụy. Được xác định tại điểm A6 đến các điểm A7, A8, A1. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,30m; 17,4m; 4,58m.

Phía Đông giáp đất ông Cộng. Được xác định tại điểm A1 đến điểm A2; có cạnh là 4,95m.

Phía Nam giáp đất ông Cộng. Được xác định tại điểm A2 đến các điểm A3, A4, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 4,37m; 18,34m; 7,30m.

Phía Tây giáp đường Quốc lộ 4G. Được xác định tại điểm A5 đến điểm A6 có cạnh là 5,13m.

+ Tài sản trên đất:

- 01 Phần bán mái phía trước nhà khung sắt mái lợp tôn thường. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 7,3m².

- 01 Phần bán mái phía trước nhà khung sắt mái lợp tôn thường. Được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 7,0 m².

- 01 Phần bán mái phía trước, khung sắt mái lợp tôn chống nóng. Được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 32,1 m².

- 01 Nhà xây 02 tầng và 01 tum. Đặc điểm: nhà xây tường 10, đồ trần hai sàn, phần tum khung sắt vẩy quanh, mái lợp tôn thường. Được ký hiệu trong sơ đồ là N4. Có tổng diện tích là 84,3m².

- Phía sau nhà có một phần bán mái một phần được xây tường 10, khung sắt mái lợp tôn chống nóng, được ký hiệu là N6 trong sơ đồ, có tổng diện tích là 21,7m². Trong phần bán mái có 01 Nhà vệ sinh được ký hiệu N5 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 5,4m².

Khuân viên đất được xây dựng kín. Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

Ngoài ra các đặc điểm, tài sản được mô tả tại Biên bản xem xét thẩm định nếu có các tài sản khác phát sinh nằm trong GCNQSDĐ chưa được kiểm điểm, mô tả mà đến khi kê biên có sự thay đổi, phát sinh về đặc điểm hiện trạng, số lượng thì đều là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký cho khoản vay có tranh chấp trọng vụ án này.

1.3 Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.2 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng NN có trách nhiệm trả lại.

Trường hợp anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Chi nhánh SL mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có tài sản thế chấp.

2. Về chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

- Anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải hoàn trả cho Ngân hàng NN số tiền chi phí tố tụng là 6.949.000 đồng (*sáu triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

Kể từ ngày bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án thì bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Ngân hàng NN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng (*mười sáu triệu đồng*) theo biên lai thu số 0002490 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Sơn La thuộc cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Anh Lương K, chị Trần S và chị Lương Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 33.655.000 đồng (*ba mươi ba triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 18/9/2025), bị đơn vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp Bản án này 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, 7b 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 Sơn La;
- VKSND khu vực 3;
- THADS tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Hà Thị Diệp

