

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN IA GRAI  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 68/2021/DS-ST  
Ngày 27/10/2021  
“*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Huy

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Dương Thị Mộng Loan và ông Nguyễn Diệu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thái Nam - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

**Ngày 27 tháng 10 năm 2021**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: Số X, đường L, quận Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trung H, nhân viên phòng phát triển kinh doanh Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Gia Lai, địa chỉ: Số Y, đường Đ, phường S, thành phố P, tỉnh Gia Lai (**theo văn bản ủy quyền lại số 96/QĐ-DAB ngày 02/10/2020 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Gia Lai**). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Chu Thị V, địa chỉ: thôn 4, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Chu Văn H1, địa chỉ: thôn 4, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02 tháng 10 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây gọi là Ngân hàng) có cho vợ chồng bà Chu Thị V và ông Nguyễn Minh Ng vay số tiền 150.000.000đ theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N0031/118 ngày 11/01/2018 (sau đây gọi là Hợp đồng tín dụng) và Bảng kê rút vốn kèm giấy nhận nợ ngày 15/01/2018 (sau đây gọi là Bảng kê rút vốn kèm giấy nhận nợ). Lãi suất cho vay là 11%/năm có điều chỉnh theo từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Thời hạn cho vay là 12 tháng, từ ngày 16/01/2018 đến 15/01/2019.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà Chu Thị V ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N0034/TC18 ngày 11/01/2018, thế chấp thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, được UBND huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 165885 ngày 23/9/2002 cho chủ sử dụng đất là hộ bà Chu Thị V. Hợp đồng đã được công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2018. Ông Chu Văn H1 là con của bà V, thành viên của hộ gia đình có ủy quyền cho bà V xác lập giao dịch thế chấp theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Chu Thị V và ông Nguyễn Minh Ng đã trả 16.500.000đ lãi trong hạn và 2.847.945đ lãi quá hạn và trả được 7.219.863đ tiền vay gốc vào ngày 26/02/2019. Do bà Chu Thị V và ông Nguyễn Minh Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 16/01/2019.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu bà Chu Thị V và ông Nguyễn Minh Ng phải trả số tiền nợ gốc 142.780.137đ và tiền lãi.
- Yêu cầu được quyền xử lý tài sản đã thế chấp nêu trên để xử lý nợ.

Ngân hàng cung cấp những tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bao gồm bản sao của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, văn bản xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, Bảng kê rút vốn kèm giấy nhận nợ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền của ông Chu Văn H1, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông Ng và bà V.

Tại Đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện ghi ngày 26/4/2021 và tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không yêu cầu ông Nguyễn Minh Ng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà chỉ yêu cầu bà Chu Thị V phải trả cho số tiền nợ gốc là 142.780.137 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn 62.866.290đ và tiền lãi phát sinh đến khi trả hết số tiền nợ và yêu cầu được quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

## *2. Ý kiến của bị đơn là bà Chu Thị V trong quá trình giải quyết vụ án*

Bà Chu Thị V thừa nhận có vay tiền, thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ và số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn đã trả đúng và xác định số tiền còn nợ như Ngân hàng đã trình bày. Bà V đề nghị được trả dần số tiền còn nợ mỗi năm 30.000.000đ.

Đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63 đã thế chấp có nguồn gốc là do bà V phát dọn và dựng nhà ở vào năm 1992 trên đất của Nông trường cà phê 705 và kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là tài sản riêng của bà V. Lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Chu Thị V nên khi thế chấp Ngân hàng có yêu cầu phải có giấy ủy quyền từ ông H1 là thành viên của hộ gia đình bà V tại thời điểm cấp giấy chứng nhận nên ông H1 có ký hợp đồng ủy quyền để bà V thế chấp tài sản vay tiền.

3. *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:* Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 165885 có vị trí thực tế tại thôn 4, xã Ia Krăi, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai; thửa đất có hàng rào lưới B40, trụ bê tông bao quanh, tài sản gắn liền với đất bao gồm một căn nhà cấp 4, một chuồng heo và một số loại cây trồng trên đất. Toàn bộ tài sản là của bà V đang sử dụng, không có tranh chấp. Đại diện Ngân hàng xác định đúng là tài sản nhận thế chấp.

4. Kết quả xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án: Ông Nguyễn Minh Ng đã chết vào ngày 02/12/2020. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện G xác định thửa đất được cấp cho hộ bà Chu Thị V. Công an huyện G xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23/9/2002, bà Chu Thị V đăng ký hộ khẩu của hộ ông Chu Văn Chức (ông Chức là chủ hộ). Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê 705 (trước đây là nông trường cà phê 705) xác định tại thời điểm đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 101, tờ bản đồ số 63 do bà V quản lý, sử dụng; trước đây Công ty có giao cho ông Chu Văn Chức một thửa đất nhưng không phải là thửa đất 101 của bà V. Ông Chu Văn Chức xác định từ năm 1992 bà V đã tách ra ở riêng và là người phát dọn và dựng nhà ở trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của bà V.

5. *Ý kiến của Kiểm sát viên:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đảm bảo, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Bị đơn là bà Chu Thị V và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn H1 đã được triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là Hợp đồng tín dụng và Bảng kê rút vốn kèm giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W165885 ngày 23/9/2002 để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Bị đơn là bà V thừa

nhận và xác định số tiền đã trả, số tiền còn nợ đúng theo đơn khởi kiện nên có căn cứ xác định chứng cứ và những tình tiết mà nguyên đơn đã trình bày là đúng sự thật.

[3] Nguyên đơn xác định khoản nợ vay là của hai vợ chồng bà V và ông Ng, tuy nhiên chỉ yêu cầu bà V phải trả khoản tiền vay. Theo quy định tại Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình thì vợ chồng có trách nhiệm liên đới về nghĩa vụ do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập. Theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật Dân sự thì bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người có nghĩa vụ liên đới phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ và người thực hiện toàn bộ nghĩa vụ có quyền yêu cầu những người liên đới khác phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới của họ đối với mình. Do đó, mặc dù ông Ng đã chết nhưng vì nguyên đơn chỉ yêu cầu bà V phải trả số tiền vay và yêu cầu này là phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án chấp nhận yêu cầu và không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ng vào tham gia tố tụng. Trường hợp có căn cứ thì bà V có quyền yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ng thực hiện nghĩa vụ của ông Ng đối với mình trên cơ sở phần di sản mà họ được hưởng.

[4] Theo mục 6, mục 8 của Hợp đồng tín dụng và Bảng kê rút vốn kèm giấy nhận nợ thì thời hạn cho vay từ 16/01/2018 đến 15/01/2019. Bị đơn là bà V thừa nhận số tiền gốc, tiền lãi đã trả đúng như nguyên đơn đã trình bày. Xét bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên phải có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo nội dung đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 4, Điều 9 của điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng và các điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[5] Số tiền gốc và tiền lãi được xác định như sau:

[6] Tiền gốc mà bị đơn vay là 150.000.000đ, đã trả 7.219.863đ, còn phải trả 142.780.137đ.

[7] Tiền lãi trong hạn mà bị đơn phải trả tính từ ngày 16/01/2018, là ngày tiếp theo ngày giải ngân đến kết thúc ngày 15/01/2019 (365 ngày) là 16.500.000đ, đã trả đủ.

[8] Lãi suất nợ quá hạn theo mục 9 Hợp đồng tín dụng thì lãi suất quá hạn được xác định là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất trong hạn là 11%/năm, nên lãi suất quá hạn phải là 16,5%/năm. Số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 16/01/2019 đến ngày 26/02/2019 là 2.874.945đ, đã trả đủ. Số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 27/02/2019 trên số nợ gốc 142.780.137đ là 62.866.290đ.

[9] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là bà Chu Thị V phải trả số tiền gốc 142.780.137đ, tiền nợ lãi 62.866.290đ.

[10] Tại mục 9 Hợp đồng tín dụng thể hiện các bên thỏa thuận lãi suất điều chỉnh. Do đó, kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn là 16,5%/năm, trường hợp Ngân

hàng điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bị đơn phải chịu cũng được điều chỉnh theo mức lãi suất điều chỉnh của Ngân hàng.

[11] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 165885 do UBND huyện G cấp thì chủ sử dụng đất là hộ bà Chu Thị V. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh thể hiện nguồn gốc đất là do bà V sử dụng từ năm 1992 đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G cung cấp thì đơn đăng ký quyền sử dụng đất, đơn xác minh nguồn gốc đất có xác nhận của cơ quan quản lý đất đai và quyết định của UBND huyện G về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện là cá nhân bà Chu Thị V, không phải là trường hợp hộ gia đình. Đồng thời, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V không phải là chủ hộ gia đình, theo điểm b mục 1 phần 3 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 13/6/1998 của Tổng cục địa chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ hộ gia đình, không có trường hợp ghi tên chủ sử dụng đất không phải là chủ hộ. Mặt khác, ông Chu Văn Chúc là chủ hộ theo sổ hộ khẩu xác định thửa đất này của bà Chu Thị V, không liên quan đến các thành viên khác. Thời điểm sử dụng đất của bà V là vào năm 1992, ông Chu Văn H1 sinh năm 2002. Do đó, căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất, mặc dù giấy chứng nhận ghi là hộ bà Chu Thị V nhưng người có quyền sử dụng đất chỉ gồm bà Chu Thị V và bà V được quyền xác lập giao dịch thế chấp tài sản đã ký kết với Ngân hàng nên đây là giao dịch hợp pháp.

[12] Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực. Tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63. Tại Bản cam kết ngày 15/01/2018, bị đơn cam kết toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bị đơn và đồng ý mọi biện pháp xử lý tài sản để thu hồi nợ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 của Bộ luật Dân sự, trường hợp các bên không có thỏa thuận khác thì tài sản gắn liền với đất mà thuộc quyền sở hữu của người thế chấp thì cũng thuộc tài sản thế chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bị đơn, không có người nào khác tranh chấp nên tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

[13] Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn đã thỏa thuận nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

[14] Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 3.300.000đ theo quy định tại Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[15] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 10.282.321đ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng các điều 91, 95 của của Luật Các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; các điều 299, 318 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

1.1. Buộc bà Chu Thị V phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 205.646.427đ (hai trăm lẻ năm triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng), bao gồm tiền gốc 142.780.137đ (một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn một trăm ba mươi bảy đồng), tiền lãi 62.866.290đ (sáu mươi hai triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Chu Thị V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng là 16,5%/năm. Trường hợp Ngân hàng điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì mức lãi suất mà bà Chu Thị V phải trả cũng được điều chỉnh theo lãi suất điều chỉnh của Ngân hàng.

1.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, bao gồm:

Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 165885 ngày 23/9/2002.

2. Bà Chu Thị V phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Bà Chu Thị V phải nộp 10.282.321đ (mười triệu hai trăm tám mươi hai nghìn ba trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ 4.511.852đ (bốn triệu năm trăm mười một nghìn tám trăm năm mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền 0011750 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

**Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.**

***Nơi nhận:***

- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn thư.

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

*(đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Văn Huy**

