

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK SONG  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 117/2021/DSST

Ngày 30/9/2021

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan
- *Các hội thẩm nhân dân:* Bà Hồ Thị Thu Uyên và bà Trần Thị Gấm
- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Nga
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắc Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 214/2021/TLST-DS ngày 09/6/2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2021/QĐXXST-DS ngày 26/8/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 169/2021/QĐST-DS ngày 14/9/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ

Địa chỉ: 130 Phan Đăng Lưu, Phường 3, Quận P, TP – Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T; chức vụ - Tổng giám đốc.

Địa chỉ: 130 Phan Đăng Lưu, Phường 3, Quận P, TP – Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông Đào Văn S; chức vụ - Giám đốc: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ chi nhánh Đ.

Người được ủy quyền lại ông Trần Lê Hải Đ; chức vụ - Nhân viên khách hàng cá nhân.

Địa chỉ: 199 Nguyễn Tất Thành, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N

Địa chỉ: Thôn 2, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

(ông K hiện đang bị tạm giam tại trại giam công an tỉnh Đắk Nông; có đơn xin xét xử vắng mặt, bà N vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Anh Nguyễn Tiến Đ

Địa chỉ: Thôn 2, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa anh Trần Lê Hải Đ người được ủy quyền lại cho nguyên nguyên đơn trình bày: Ngày 05/03/2020 ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có vay của Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là D Bank), theo Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020, số tiền vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất quá hạn 150 % lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Thời hạn trả gốc: 12 tháng, thời hạn trả lãi: định kỳ 6 tháng/lần. Mục đích vay: chăm sóc cà phê, hồ tiêu cây ăn trái và làm hàng rào. Trong quá trình vay ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N vay chỉ trả cho Ngân hàng lãi trong hạn là 11.100.000 đồng (*Mười một triệu một trăm ngàn đồng*). Còn lại tính đến ngày 30/09/2021 còn nợ là: 229.895.890 đồng (*Hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*). Trong đó: gốc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

- Lãi trong hạn: Từ ngày 05/03/2020 đến ngày 05/03/2021 là 365 ngày:

$200.000.000 * 365 \text{ ngày} \times (11\%/365 \text{ ngày}) = 22.000.000 \text{ đồng}$ , trong đó: (Đã trả: 11.100.000 đồng, còn nợ:  $22.000.000 - 11.100.000 = 10.900.000 \text{ đồng}$ ).

- Lãi quá hạn: Từ ngày 05/03/2021 đến ngày 30/09/2021 là 209 ngày:

$200.000.000đ * 209 \text{ ngày} \times (16,5\%/365) = 18.895.890 \text{ đồng}$ .

Ngày 24/12/2020 ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có vay của Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là D Bank), theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020, số tiền vay: 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Lãi suất trong hạn 11,5%/năm, lãi suất quá hạn 150 % lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Thời hạn trả nợ gốc: 24 tháng, thời hạn trả nợ lãi: định kỳ 6 tháng/lần. Mục đích vay: đầu tư trồng mới hồ tiêu, làm sân phơi hàng rào, mua máy móc nông nghiệp phục vụ sản xuất. Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 30/09/2021, ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N chưa trả được đồng nào gốc và lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 30/09/2021 nợ số 761.753.625 đồng (*Bảy trăm sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi*

ba ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó gốc trong hạn là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

- Lãi trong hạn: Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 30/09/2021 là 280 ngày:

$700.000.000 \times 280 \text{ ngày} \times (11,5\%/365 \text{ ngày}) = 61.753.625 \text{ đồng.}$

Tổng cộng hai hợp đồng tín dụng là: 991.649.515 đồng (Chín trăm chín mươi một triệu sáu trăm bốn chín ngàn năm trăm mười lăm đồng). Ngân hàng đã đôn đốc nhắc nhở nhiều lần nhưng ông K bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông K bà N phải trả cho Ngân Hàng TMCP Đ số tiền theo cả hai hợp đồng tín dụng trên. Nếu ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ bao gồm sau:

1. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số ĐL-07. Diện tích: 7.614 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng tháng 11/2064 tọa lạc tại Thôn 2, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU341325, số vào sổ cấp GCN: CH 00713 do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2014 mang tên ông Nguyễn Đức K. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: K0057/TC20 ngày 04/03/2020 (theo Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020), số tiền vay: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 9.618,7 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng ngày 27/7/2059 tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO966528, số vào sổ cấp GCN: CH00690 do UBND huyện S cấp ngày 28/11/2018 mang tên ông Nguyễn Đức K - bà Trần Thị N. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018 (theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020), số tiền vay: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3. Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 16.642 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng năm 2059 tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE113081, số vào sổ cấp GCN: CS01299 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức K - bà Trần Thị N Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018 (theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020), số tiền vay: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N, thì ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho D Bank và xử lý những tài sản khác (nếu có).

Tại văn bản ngày 26/7/2021 ông Nguyễn Đức K trình bày: Ngày 05/03/2020 ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có vay tại Ngân hàng TMCP Đ theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020, số tiền vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), lãi suất 11 %/năm định kỳ trả lãi 6 tháng/lần. Mục đích vay: chăm sóc cà phê, hồ tiêu cây ăn trái và làm hàng rào. Trong quá trình vay ông K bà N chi trả cho Ngân hàng 11.100.000 đồng (*Mười một triệu một trăm ngàn đồng*) tiền lãi trong hạn. Hiện nay ông K bà N còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn: quá hạn tính đến ngày 28/6/2021 là 21.297.260 đồng (*Hai mươi một triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm sáu mươi đồng*) và lãi suất phát sinh.

Tiếp đến ngày 24/12/2020 ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có vay tại Ngân hàng TMCP Đ, theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020, số tiền vay: 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*), lãi suất cho vay: lãi suất trong hạn 11,5%/năm, lãi suất quá hạn 150%. Thời hạn trả nợ gốc: 24 tháng, thời hạn trả nợ lãi: định kỳ 6 tháng/lần. Mục đích vay: đầu tư trồng mới hồ tiêu, làm sân phơi hàng rào, mua máy móc nông nghiệp phục vụ sản xuất. Tính đến ngày 28/6/2021 ông K bà N còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) và tiền lãi 41.021.918 đồng (*Bốn mươi một triệu không trăm hai mươi một ngàn chín trăm mười tám đồng*) và lãi phát sinh. Tổng cộng hai khoản vay là 939.619.178 đồng (*Chín trăm ba chín triệu sáu trăm mười chín ngàn một trăm bảy tám đồng*) và lãi phát sinh. Khi vay hai khoản tiền của Ngân hàng ông K bà N có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Đ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (BU341325, CO966528 và CE113081). Trong trường hợp ông K không trả được cho Ngân hàng để cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại bán tài sản trên để trả cho Ngân hàng, nếu dư đề nghị cơ quan thi hành án chuyển sang bồi thường cho cho bị hại trong vụ án hình sự mà hiện nay ông K đang điều tra.

Tại văn bản ngày 22 tháng 6 năm 2021 bà Trần Thị N trình bày: Ngày 05/03/2020 ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có vay tại Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Đ theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020, số tiền vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Lãi suất: 11%/năm, trong đó: lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất quá hạn 150 %. Thời hạn gốc: 12 tháng, thời hạn trả nợ lãi: định kỳ 6 tháng/lần. Mục đích vay: chăm sóc cà phê, hồ tiêu cây ăn trái và làm hàng rào từ khi vay đến nay ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N chỉ trả được tiền Lãi

trong hạn: 11.100.000 đồng (*Mười một triệu một trăm ngàn đồng*). Hiện nay Ngân hàng Đ yêu cầu ông K bà N trả cho Ngân hàng Đ số tiền gốc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), tiền lãi tính đến ngày 28/06/2021 là 21.297.260 đồng (*Hai mươi một triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm sáu mươi đồng*), tổng cộng gốc và lãi là 221.297.260 đồng (*Hai trăm hai mươi một triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm sáu mươi đồng*) và lãi phát sinh là đúng.

Tiếp đến ngày 24/12/2020 ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có vay tại Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Đ theo hợp Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020, số tiền vay: 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Lãi suất trong hạn 11,5%/năm, lãi suất quá hạn 150 %. Thời hạn trả nợ gốc: 24 tháng, thời hạn trả nợ lãi: định kỳ 6 tháng/lần. Mục đích vay: đầu tư trồng mới hồ tiêu, làm sân phơi hàng rào, mua máy móc nông nghiệp phục vụ sản xuất. Từ khi vay đến nay ông K bà N chưa trả được đồng nào cho Ngân hàng lãi và gốc. Tính từ ngày 28/06/2021 nợ số tiền gốc trong hạn là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) và lãi 41.021.918 đồng (*Bốn mươi một triệu không trăm hai mươi một ngàn chín trăm mười tám đồng*). Tổng cộng hai hợp đồng là: 939.519.178 đồng (*Chín trăm ba mươi chín triệu năm trăm mười chín ngàn một trăm bảy mươi tám đồng*) và lãi phát sinh. Khi vay ông K bà N có thế chấp cho Ngân hàng 03 quyền sử dụng đất gồm:

1 .Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 341325, số vào sổ cấp GCN: CH00713 do UBND huyện Đăk Song cấp ngày 14/11/2014 của ông Nguyễn Đức K, thuộc thửa đất số 08 tờ bản đồ số ĐL-07. Diện tích: 7.614m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn 2, xã T, huyện S, tỉnh Đăk Nông.

2. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO966528, số vào sổ cấp GCN: CH00690 do UBND huyện S cấp ngày 28/11/2018 cho ông Nguyễn Đức K – bà Trần Thị N, thuộc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 9.618,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đăk Nông.

3. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE113081, số vào sổ cấp GCN: CS01299 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 28/10/2016 cho ông Nguyễn Đức Khanh – bà Trần Thị Ngọc, thuộc thửa đất số 34 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 16.642m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đăk Nông. Nhưng hiện giờ gia đình quá khó khăn con còn nhỏ, chồng bị tạm giam tại trại giam công an tỉnh Đăk Nông nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, bà N để cho Ngân hàng phát mãi tài sản trên bán thu hồi nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến Đ trình bày: Hiện nay anh Đ có thuê nhà ông K bà N để ở, anh Đ không tạo lập tài sản gì trên đất, nếu Ngân

hàng phát mãi bán trả tiền cho Ngân hàng thì anh Đ trả nhà cho ông K bà N để cơ quan có thẩm quyền phát mãi và anh không yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cũng như nội dung vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án và của HĐXX tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình; Bị đơn bà N và anh Đ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được giao các văn bản tố tụng đúng theo quy định của pháp luật nhưng không chấp hành, vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai không có lý do nên HĐXX xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với ông Nguyễn Đức K có đơn xin xét xử vắng mặt áp dụng khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

- Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng Đ khởi kiện yêu ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N có địa chỉ: tại xã T, huyện S, tỉnh Đăk Nông trả nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tài sản thế chấp là bất động sản cũng tọa lạc tại huyện S, tỉnh Đăk Nông. Vì vậy, đây là tranh chấp về dân sự, quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song theo quy định tại Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ mở phiên tòa: trong giai đoạn chuẩn bị xét xử mặc dù bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến Đ Tòa án đã tổng đạt thông báo về Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành, vắng mặt không lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án nhân dân huyện Đăk Song quyết định đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đạt vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do vậy, HĐXX căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử

vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với ông Nguyễn Đức K có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020, số tiền vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất quá hạn 150 %, lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Thời hạn trả gốc 12 tháng tính từ ngày vay 04/3/2020, thời hạn trả nợ lãi 6 tháng/lần. Mục đích vay: chăm sóc cà phê, hồ tiêu cây ăn trái và làm hàng rào. Trong quá trình vay, từ ngày 05/03/2020 đến ngày 30/09/2021, ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N chỉ trả được tiền Lãi trong hạn: 11.100.000 đồng (*Mười một triệu một trăm ngàn đồng*) từ đó đến nay ông K bà N không trả cho Ngân hàng. Hiện còn nợ: 229.895.890 đồng (*Hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*). Trong đó: gốc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

- Lãi trong hạn: Từ ngày 05/03/2020 đến ngày 30/9/2021 là 10.900.000 đồng (*Mười triệu chín trăm ngàn đồng*).

- Lãi quá hạn: Từ ngày 05/03/2021 đến ngày 30/09/2021 là 18.895.890 đồng (*Mười tám triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*).

Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020 thời hạn trả nợ 12 tháng tính từ ngày vay 04/03/2020 đến ngày khởi kiện ngày 16/4/2021 đến hạn trả nợ gốc và lãi ông K bà N chỉ trả cho Ngân hàng 11.100.000 đồng (*Mười một triệu một trăm ngàn đồng*), còn lại không trả cho Ngân hàng tiền gốc và lãi. Như vậy ông K bà N đã vi phạm theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Xét Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020, số tiền vay: 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Lãi suất trong hạn 11,5%/năm, lãi suất quá hạn 150 %, lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Thời hạn trả nợ gốc: 24 tháng, tính từ ngày vay 24/12/2020, thời hạn trả nợ lãi 6 tháng/lần. Mục đích vay: đầu tư trồng mới hồ tiêu, làm sân phơi hàng rào, mua máy móc nông nghiệp phục vụ sản xuất. Trong quá trình vay, từ ngày 24/12/2020 đến ngày 30/09/2021 ông K bà N chưa trả cho Ngân hàng TMCP Đ gốc và lãi đồng nào. Hiện còn nợ tổng số: 761.753.625 đồng (*Bảy trăm sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng*). Trong đó: gốc 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 24/12/2020 đến ngày 30/09/2021 là: 61.753.625 đồng (*Sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng*). Hội đồng xét xử thấy rằng tính từ ngày vay 24/12/2020 đến ngày khởi kiện ngày 16/4/2021 chưa đến thời hạn trả gốc. Tuy nhiên, thời hạn trả nợ lãi 6 tháng/lần nhưng ông K bà N không trả lãi cho Ngân hàng, ông K bà N đã vi phạm về trả lãi đã vi phạm theo hợp đồng tín

dụng mà các bên đã ký kết. Như vậy ông K bà N đã vi phạm theo hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020 và Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020 đã ký kết, nên Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện đối với ông K bà N hai hợp đồng tín dụng trên là có căn cứ.

Xét Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020 và Hợp đồng tín dụng số N 0021/1220 ngày 24/12/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận về lãi suất hoàn toàn phù hợp, đúng theo quy định của pháp luật, không vượt quá mức lãi suất pháp luật cho phép.

Từ những căn cứ nêu trên buộc ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền của hai hợp đồng tín dụng là: 991.649.515 (*Chín trăm chín mươi một triệu sáu trăm bốn chín ngàn năm trăm mười lăm đồng*). Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020 tổng số tiền 229.895.890 đồng (*Hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*). Trong đó gốc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), lãi trong hạn: Từ ngày 05/03/2020 đến ngày 30/9/2021 là 10.900.000 đồng (*Mười triệu chín trăm ngàn đồng*). Lãi quá hạn: Từ ngày 05/03/2021 đến ngày 30/09/2021 là 18.895.890 đồng (*Mười tám triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*).

Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020, tổng số tiền : 761.753.625 đồng (*Bảy trăm sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng*). Trong đó: gốc 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*), lãi trong hạn từ ngày 24/12/2020 đến ngày 30/09/2021 là 61.753.625 đồng (*Sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm hai lăm đồng*).

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0057/TC20 ngày 04/03/2020 được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Xét thấy yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gồm:

1. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số ĐL-07. Diện tích: 7.614 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng tháng 11/2064 tọa lạc tại Thôn 2, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU341325, số vào sổ cấp GCN: CH00713 do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2014 mang tên ông Nguyễn Đức K. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: K0057/TC20 ngày 04/03/2020.

2. Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 9.618,7 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng ngày 27/7/2059 tọa lạc tại Thôn Rừng



Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO966528, số vào sổ cấp GCN: CH00690 do UBND huyện S cấp ngày 28/11/2018 mang tên ông Nguyễn Đức K - bà Trần Thị N. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018.

3. Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 16.642 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng năm 2059 tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE113081, số vào sổ cấp GCN: CS 01299 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức K - bà Trần Thị N Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018.

Các quyền sử dụng đất trên không có tranh chấp ông K bà N sử dụng hợp pháp. Mục đích thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đúng theo quy định của pháp luật, nội dung không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội nên đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, Điều 317, Điều 292, Điều 298, Điều 318, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 464, Điều 466, Điều 468, Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà ông K bà N không thực hiện thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thu hồi nợ do có thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: K0057/TC20 ngày 04/03/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0057/TC20 ngày 04/03/2020 đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định của pháp luật (qua xem xét, thẩm định tại chỗ các diện tích đất, vị trí thửa đất, tờ bản đồ và nơi tọa lạc phù hợp với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp).

Đối với anh Nguyễn Tiến Đ cho rằng hiện nay anh Đ thuê nhà ông K bà N để ở, khi nào Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản trên căn nhà anh Đ thuê ở anh Đ trả để thi hành án phát mãi, anh không yêu cầu gì nên chấp nhận.

[3]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 991.549.515 đồng, trong đó: 800.000.000 đồng án phí phải nộp 36.000.000đ. Số tiền 191.649.515 đồng x 3% = 5.746.485 đồng (36.000.000 đồng + 5.846.485 đồng = 41.749.485 đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và

khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 157, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, Điều 317, Điều 292, Điều 298, Điều 318, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 464, Điều 466, Điều 468, Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

1. Buộc ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền của hai hợp đồng tín dụng là 991.549.515 đồng (*Chín trăm chín mươi một triệu năm trăm bốn chín ngàn năm trăm mười lăm đồng*). Hợp đồng tín dụng số N0131/120 ngày 04/03/2020 tổng số tiền 229.895.890 đồng (*Hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*). Trong đó: gốc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), lãi trong hạn: Từ ngày 05/03/2020 đến ngày 30/9/2021 là 10.900.000 đồng (*Mười triệu chín trăm ngàn đồng*), lãi quá hạn: Từ ngày 05/03/2021 đến ngày 30/09/2021 là 18.895.890 đồng (*Mười tám triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số N0021/1220 ngày 24/12/2020 với tổng số tiền : 761.753.625 đồng (*Bảy trăm sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng*). Trong đó: gốc là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*), lãi trong hạn từ ngày 24/12/2020 đến ngày

30/09/2021 là 61.753.625 đồng (*Sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm hai lăm đồng*).

Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 01/10 /2021 theo mức lãi suất nợ quá hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trên số tiền nợ gốc thực nợ cho đến khi trả nợ xong.

2. Trường hợp ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N không thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Đắk Nông phát mãi tài sản mà ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0546/TC18 ngày 14/12/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0057/TC20 ngày 04/03/2020 gồm các quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số 08, tờ bản đồ số ĐL-07. Diện tích: 7.614 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng tháng 11/ 2064 tọa lạc tại Thôn 2, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU341325, số vào sổ cấp GCN: CH00713 do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2014 mang tên ông Nguyễn Đức K.

- Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 9.618,7 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng ngày 27/7/2059 tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO966528, số vào sổ cấp GCN: CH00690 do UBND huyện S, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/11/2018 mang tên ông Nguyễn Đức K - bà Trần Thị N.

- Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 29. Diện tích: 16.642 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng năm 2059 tọa lạc tại Thôn Rừng Lạnh, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE113081, số vào sổ cấp GCN: CS01299 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức K- bà Trần Thị N.

Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tiến Đ, nếu Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản của ông K bà N thì anh trả nhà cho ông K bà N không thuê ở nữa để cơ quan có thẩm quyền phát mãi.

3. Về án phí: *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N phải nộp số tiền 41.749.485 đồng (*Bốn mươi một triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm tám lăm đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.094.000 đồng (*Hai mươi triệu không trăm chín mươi bốn ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00051415 ngày 03/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Đắk Nông.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đức K và bà Trần Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

*“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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện S ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Lan**