

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

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

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày 28-3-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Lam;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Anh;

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Lương Công Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Cát Càng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: 35 đường V, quận K, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T1, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T2, chức vụ: Giám đốc PGD Krông Năng và ông Nguyễn Cao T3, chức vụ: Phó giám đốc PGD K - Ngân hàng TMCP Đ, địa chỉ: 105 đường T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

- Bị đơn: Ông Vi Thành T4; bà Nguyễn Thị T5; trú tại: Buôn A, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Vi Văn V; anh Vi Văn T, anh Vi Như S; trú tại: Buôn A, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt);

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Cao T3 trình bày:***

Ngày 15/5/2020, ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 ký với Ngân hàng TMCP Đ 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 01/2020/3031316/HĐTD để vay số tiền 500.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất là 11,2%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả đối với

nợ lãi là 10%/năm trên tổng số nợ lãi chậm trả, thời hạn vay là 11 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 15/4/2021, tiền lãi trả định kỳ 03 tháng trả 01 lần, mục đích vay chi tiêu sinh hoạt gia đình, mua nội thất, làm sân hàng rào. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/3031316/HĐTD để vay số tiền 890.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất là 10,9%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả đối với nợ lãi là 10%/năm trên tổng số nợ lãi chậm trả, thời hạn vay là 11 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 15/4/2021, tiền lãi trả định kỳ 03 tháng trả 01 lần, mục đích vay đầu tư chăm sóc cà phê, hồ tiêu.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên vợ chồng hộ ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/3031316/HĐBĐ ngày 15/5/2020, tài sản thế chấp: Là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM226946 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V547450 do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Vi Thành T4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN605011 do UBND huyện K cấp ngày 19/5/2014 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 phải trả cho ngân hàng: Tổng số tiền 1.594.276.419 đồng (trong đó nợ gốc là 1.390.000.000 đồng; nợ lãi 165.586.165 đồng; lãi phạt 32.278.822 đồng; lãi chậm trả đối với lãi 6.411.432 đồng), tiền lãi tạm tính đến hết ngày 15/9/2021.

Tổng số tiền gốc và lãi suất tính ngày 28/3/2022 (ngày xét xử) là 1.721.006.140 đồng (trong đó nợ gốc là 1.390.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 246.492.822 đồng; lãi quá hạn 72.732.151 đồng; lãi chậm trả đối với lãi 11.781.167 đồng).

Ngoài ra, ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 còn phải chịu lãi suất chậm trả kể từ ngày 29/3/2022 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số 01/2020/3031316/HĐTD ngày 15/5/2020 và đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số 02/2020/3031316/HĐTD ngày 15/5/2020 đã ký giữa các bên.

Trường hợp ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 trình bày:*

Về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất đã ký với Ngân hàng, ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 đồng ý với ý kiến của Ngân hàng trình bày.

Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.594.276.419 đồng (trong đó nợ gốc là 1.390.000.000 đồng; nợ lãi 165.586.165 đồng; lãi phạt 32.278.822 đồng; lãi chậm

trả đối với lãi 6.411.432 đồng), tiền lãi tạm tính đến hết ngày 15/9/2021 thì vợ chồng ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 đồng ý với khoản nợ nêu trên.

Vì lý do giá cả nông sản xuống thấp, tình hình dịch bệnh kéo dài nên gia đình ông T4, bà T5 không đủ khả năng để trả nợ. Nguyên vọng của gia đình mong muốn ngân hàng có phương án cho gia đình được trả nợ từ từ hoặc cho thêm thời gian để gia đình chuyển nhượng được đất để trả nợ cho ngân hàng. Mong ngân hàng chỉ tính lãi suất đến ngày nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 15/9/2021, từ ngày 16/9/2021 trở về sau không tính lãi cho gia đình nữa.

- *Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Vi Văn V, anh Vi Văn T, anh Vi Như S đều vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.*

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai và ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến như sau: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 463, Điều 465, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Đề nghị HĐXX: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 phải trả cho Ngân hàng số nợ tính đến hết ngày 15/9/2021 là 1.594.276.419 đồng (trong đó nợ gốc là 1.390.000.000 đồng; nợ lãi 165.586.165 đồng; lãi phạt 32.278.822 đồng; lãi chậm trả đối với lãi 6.411.432 đồng). Từ ngày 16/9/2021 tiếp tục tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn trên nợ gốc theo quy định của hợp đồng tín dụng.

Sau khi ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM226946 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V547450 do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Vi Thành T4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN605011 do UBND huyện K cấp ngày 19/5/2014 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5. Trường hợp ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Vi Văn V, anh Vi Văn T, anh Vi Như S vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 15/5/2020, ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 ký với Ngân hàng TMCP Đ 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 01/2020/3031316/HĐTD để vay số tiền 500.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất là 11,2%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả đối với nợ lãi là 10%/năm trên tổng số nợ lãi chậm trả, thời hạn vay là 11 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 15/4/2021, tiền lãi trả định kỳ 03 tháng trả 01 lần, mục đích vay chi tiêu sinh hoạt gia đình, mua nội thất, làm sân hàng rào. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/3031316/HĐTD để vay số tiền 890.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất là 10,9%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả đối với nợ lãi là 10%/năm trên tổng số nợ lãi chậm trả, thời hạn vay là 11 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 15/4/2021, tiền lãi trả định kỳ 03 tháng trả 01 lần, mục đích vay đầu tư chăm sóc cà phê, hồ tiêu.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên hộ ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/3031316/HĐBĐ ngày 15/5/2020, tài sản thế chấp: Là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM226946 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V547450 do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Vi Thành T4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN605011 do UBND huyện K cấp ngày 19/5/2014 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T4, bà T5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc ông T4, bà T5 trả nợ nhưng ông T4, bà T5 trây ỳ, cố tình lẩn tránh. Hợp đồng cho vay ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Nay đã quá hạn trả nợ gốc nhưng ông T4, bà T5 không thực hiện trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm mục 6 của Hợp đồng tín dụng.

Như vậy, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 phải trả toàn bộ dư nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 28/3/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là 1.721.006.140 đồng (trong đó nợ gốc là 1.390.000.000 đồng; nợ lãi trong

hạn 246.492.822 đồng; lãi quá hạn 72.732.151 đồng; lãi chậm trả đối với lãi 11.781.167 đồng) là có căn cứ.

Kể từ ngày 29/3/2022, ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 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 thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[2.2] Sau khi ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 trả hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM226946 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V547450 do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Vi Thành T4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN605011 do UBND huyện K cấp ngày 19/5/2014 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5.

Trường hợp vợ chồng ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 thuộc hộ cận nghèo và đã có đơn xin miễn giảm án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 463; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

1. Buộc ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 trả cho Ngân hàng TMCP Đ số nợ tính đến hết ngày 28/3/2022 là 1.721.006.140 đồng (*Một tỷ, bảy trăm hai mươi mốt triệu, không trăm lẻ sáu ngàn, một trăm bốn mươi đồng*); trong đó nợ gốc là 1.390.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 246.492.822 đồng; lãi quá hạn 72.732.151 đồng; lãi chậm trả đối với lãi 11.781.167 đồng.

Tiếp tục tính lãi suất phát sinh với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/3031316/HĐTD và 02/2020/3031316/HĐTD ngày 15/5/2020, kể từ 29/3/2022 cho đến khi ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 trả xong nợ.

2. Sau khi ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 trả hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM226946 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/01/2018 cho ông Vi

Thành T4, bà Nguyễn Thị T5; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V547450 do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Vi Thành T4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN605011 do UBND huyện K cấp ngày 19/5/2014 cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5.

Trường hợp ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản của ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5 đã thế chấp để đảm bảo khoản vay, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020/3031316/HĐBĐ ngày 15/5/2020 theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vi Thành T4, bà Nguyễn Thị T5.

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 29.914.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, chín trăm mười bốn ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003136 ngày 22/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã, phường và nơi họ cư trú.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng (02);
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- .....;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

**Trương Xuân Hải**