

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG BÔNG  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST  
Ngày 30 - 9 - 2022  
V/v “T/c hợp đồng tín dụng”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chu Văn Hồi.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Trương Thị Lệ; Bà Lê Thị Nga.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:**  
Bà Phạm Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2022/QĐXX-DSST ngày 19 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng No và PTNT V N.

Địa chỉ: Số 02 Láng H, phường Thành C, quận Ba Đ, Tp Hà Nội.

**Đại diện theo pháp luật:** Ông Tiết Văn T – Tổng Giám đốc.

**Đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Minh T – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh NHNo và PTNT V N - Chi nhánh huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện theo ủy quyền lại:** Ông Phạm Ngọc Đình L – Chức vụ: Phó phụ trách phòng KHKD – Chi nhánh Agribank huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. (Giấy ủy quyền số 02/2021/KrB-UQTA ngày 01/6/2021).

Địa chỉ: Số 211 Nguyễn Tất T, thị trấn Krông K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**Bị đơn:** Bà H B Niê, sinh năm 1979 (có mặt)

Ông Nguyễn Tấn Q, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn Cư P, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Chị Nguyễn Thị P Niê, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Buôn Cư P, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Tấn L; Bà Nguyễn Thị N.

Địa chỉ: Thôn M, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (*Chị Phượng, ông Lộc, bà Nga – vắng mặt không có lý do*).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn là ông Phạm Ngọc Đình L, trình bày:*

Ngày 24/7/2019, bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5205LAV1901225 với Ngân hàng No và PTNT V N - Chi nhánh huyện Krông B, Đắk Lắk để vay vốn với số tiền vay: 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng chẵn*). Lãi suất vay: 11,5%/năm, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 36 tháng. Kỳ hạn trả nợ: 03 kỳ: Ngày 18/7/2020 trả 100.000.000 đồng; Ngày 18/7/2021 trả 100.000.000 đồng; Ngày 18/7/2022 trả 100.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: đáp ứng nhu cầu chi phí sản xuất, kinh doanh, đời sống.

Khi vay bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 240616862/HĐTC ngày 18/7/2019 là thửa đất số 92 (cũ 27), tờ bản đồ số 54 (cũ 07), diện tích 333,8m<sup>2</sup> (75m<sup>2</sup> đất ở và 258,8m<sup>2</sup> đất màu), tại Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 549053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2019 cho bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q và các tài sản có trên đất; Địa chỉ đất tại Buôn Cư P, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 179 và 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 8542,4m<sup>2</sup> đất LNC, tại Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 911049 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 12/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất. Địa chỉ đất tại thôn B, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T, huyện Krông B và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai huyện Krông B.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà H B đã trả được khoản nợ lãi 35.256.164đ tiền lãi, chưa trả được khoản nợ gốc nào. Tính đến nay bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q đã vi phạm hợp đồng trong việc trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, mặc dù đã được ngân hàng nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q phải trả cho Ngân hàng No số tiền 300.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 31/10/2021 là 72.386.987 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng từ ngày 01/11/2021 cho đến ngày trả hết nợ gốc.

Trường hợp bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì No và PTNT V N thông qua Agribank Chi nhánh huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo của ông Q và bà H B theo hợp đồng thế chấp số: 2406168623 ngày 18/7/2019 để thu hồi nợ cho ngân hàng là giá trị thửa đất số 92, tờ bản đồ số 54, diện tích 333,8m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại CQ549053 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/01/2006 cho bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q và các tài sản có trên đất. Địa chỉ đất tại Buôn Cư P, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk; Giá trị thửa đất số 179, 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 8542,4m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại BQ 911049 do Ủy ban nhân huyện Krông Bông cấp ngày 12/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất. Địa chỉ đất tại Thôn B, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán cho khoản nợ vay, thì bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q vẫn tiếp tục còn phải chịu trách nhiệm cho đến khi trả hết nợ vay cho No và PTNT V N và mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ngày 08/12/2021 bà H B Niê, trình bày:* Ngày 24/7/2019 vợ chồng tôi có ký kết Hợp đồng tín dụng số 5205LAV1901225 với Ngân hàng No và PTNT V N Chi nhánh huyện Krông B, Đắk Lắk để vay số tiền 300.000.000 đồng; Lãi suất vay 11,5%/ năm tại thời điểm ký hợp đồng; Thời hạn vay 36 tháng. Kỳ hạn trả nợ 03 kỳ: Ngày 18/7/2020 trả 100.000.000 đồng; Ngày 18/7/2021 trả 100.000.000 đồng; Ngày 18/7/2022 trả 100.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay vợ chồng tôi đã ký hợp đồng thế chấp số 240616862/HĐTC

ngày 18 tháng 7 năm 2019. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 549053; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 911049 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 12/6/2014. Từ khi vay đến nay do kinh tế khó khăn vợ chồng tôi mới chỉ trả được tổng cộng 35.256.164 đồng tiền lãi. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả toàn bộ số gốc và lãi tính đến ngày 31/10/2021. Tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi 72.386.987 đồng thì vợ chồng tôi đồng ý trả nợ. Vợ chồng tôi xin Ngân hàng đến ngày 01/4/2022 sẽ trả toàn bộ gốc và lãi cho Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng tôi không trả được nợ thì chúng tôi đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp.

Bị đơn, ông Nguyễn Tấn Q không hợp tác để làm việc, ngày 16/12/2021 cán bộ Tòa án đã phối hợp với đại diện Ban tự quản buôn Cư P đến tại nơi cư trú của ông Q để tổng đạt văn bản tố tụng và hướng dẫn ông Q làm bản tự khai nhưng ông Q không ký nhận bất kỳ giấy tờ gì và cũng không làm bản tự khai. Bên cạnh đó, Tòa án đề nghị ông Q cung cấp địa chỉ nơi cư trú của con gái là Nguyễn Thị P Niê và nhận giấy tờ văn bản tố tụng để cam kết giao cho con gái nhưng ông Q cũng không cung cấp địa chỉ mới của chị P và cũng không ký nhận văn bản. Tòa án đã lập biên bản ghi nhận sự việc để làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P Niê:* là thành viên hộ gia đình, có ký hợp đồng ủy quyền cho mẹ là bà H B được sử dụng tài sản hộ gia đình để thế chấp tại Ngân hàng No và PTNT V N, chị P không đến Tòa án để làm việc, Tại biên bản xác minh ngày 10/6/2022 đại diện Công an xã Dang K cho biết chị P vẫn đăng ký hộ khẩu tại nơi cư trú của cha mẹ là bà H B và ông Q nhưng được biết hiện đang đi học tại thành phố Hồ Chí Minh nhưng không biết địa chỉ cụ thể. Vào ngày 23/02/2022 chị P có ký giấy báo phát để nhận giấy triệu tập của Tòa án thay cho bà H B và ông Q do Bưu điện phát hành. Như vậy chị P đã biết rõ việc Ngân hàng khởi kiện vụ án Tại Tòa án nhưng không đến tòa án để làm việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cố tình không hợp tác.

Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật đối với ông Nguyễn Tấn Q và chị Nguyễn Thị P Niê.

*Tại bản tự khai ngày 24/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L và bà Trần Thị N, trình bày:* Tôi là em trai và em dâu của Nguyễn Tấn Q, chị H B là chị dâu. Trước đây bố mẹ cho anh em chúng tôi 6 sào đất rẫy,

trong quá trình sử dụng, tôi có sử dụng một nửa diện tích để trồng cây cà phê, anh em có thống nhất với nhau để vợ chồng anh Q và chị H B đứng tên bì đỏ, sau đó anh Q có thể chấp vay vốn No và PTNT V N, anh chị có báo cho chúng tôi được biết. Đến nay anh Q và chị H B vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng No và PTNT V N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc trả nợ. chúng tôi là là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là người đang sử dụng đất rẫy, chúng tôi không có yêu cầu gì, trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản để thu hồi nợ thì chúng tôi có nguyện vọng được lấy lại thửa đất rẫy.

*Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 25/02/2022 thể hiện:* Thửa đất số 92 (cũ 27), tờ bản đồ số 54 (cũ 07), diện tích 333,8m<sup>2</sup> (75m<sup>2</sup> đất ở và 258,8m<sup>2</sup> đất màu), tại Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 549053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2019 cho bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q và các tài sản có trên đất là một ngôi nhà xây cấp 4, xây năm 2018, tài sản do bà H B và ông Q sử dụng. Thửa đất số 179 và 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 8542,4m<sup>2</sup> đất LNC, tại Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 911049 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 12/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất là cây cà phê và cây tiêu xen kẽ. Địa chỉ đất tại thôn B, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Các thửa đất số 179 và 240 hiện ông Nguyễn Tấn L là em trai của Nguyễn Tấn Q đang sử dụng 50% diện tích, ông Q và bà H B sử dụng 50% diện tích còn lại. Hiện trạng đất không thay đổi so với lúc thế chấp.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

- Đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn, ông Phạm Ngọc Đình L, trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng số tiền là 395.607.535 đồng. Trong đó, nợ gốc là 300.000.000 đồng; lãi trong hạn và quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2022) là 95.607.535 đồng (Trong hạn: 110.116.438đ, quá hạn 20.747.260đ, đã trả 35.256.164đ). Yêu cầu bà H B và ông Q tiếp tục trả lãi suất chậm thi hành án từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả xong nợ. Quá trình ký kết hợp đồng vay thì gia đình ông Q đã thông báo cho em là vợ chồng ông L đang thực tế sử dụng 50% diện tích của thửa đất số 179 và 240, tờ bản đồ số 11 nhưng vợ chồng ông L không có ý kiến gì và đã được ông L thừa nhận và không có yêu cầu gì, mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng tên hộ ông Nguyễn Tấn Q và không có giấy tờ gì liên quan đến vợ chồng ông L nên xác định

hợp đồng thế chấp hoàn toàn hợp pháp. Trường hợp bà H B và ông Q không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán cho khoản nợ vay, thì bà H B và ông Q vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả hết nợ vay cho No và PTNT V N theo quy định của pháp luật.

Bà H B trình bày: gia đình bà có nợ Ngân hàng No và PTNT V N như yêu cầu khởi kiện, gia đình hiện đang gặp khó khăn nên không thể trả nợ được ngay nên mong Ngân hàng tạo điều kiện cho thời gian để thu xếp tiền trả nợ. Hiện nay, ông Nguyễn Tấn Q đang đi làm xa nên không thu xếp đến Tòa án để làm việc, con gái là Nguyễn Thị P Niê đang đi học ở thành phố Hồ Chí Minh nên cũng không có thời gian để về.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Tấn Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L, bà Trần Thị N và chị Nguyễn Thị P Niê vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tổng đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Tấn Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L, bà Trần Thị N và chị Nguyễn Thị P Niê vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; bị đơn H B đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của BLTTDS, bị đơn Nguyễn Tấn Q và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không hợp tác.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập

được công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 299, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q phải trả liên đới cho Ngân hàng No và PTNT V N chi nhánh Krông Bông số tiền nợ 395.607.535 đồng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, trường hợp chậm trả thì tiếp tục trả lãi suất chậm thi hành án theo quy định. Trường hợp bà H B và ông Q không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán cho khoản nợ vay, thì bà H B và ông Q vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả hết nợ vay cho Ngân hàng No và PTNT V N theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tấn L và bà Trần Thị N đang thực tế sử dụng 50% diện tích thửa đất số 179 và 240 nhưng biết việc ông Q và H B đã thế chấp tài sản để vay vốn nhưng có ý kiến gì, khi được Tòa án thông báo cũng không có yêu cầu gì, ông L và bà N đề nghị khi nào bán đấu giá thì có nguyện vọng được lấy lại thửa đất rẫy, nguyện vọng này không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên đề nghị không giải quyết.

Bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q phải chịu tiền chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của đương sự trước phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở lời trình bày của đương sự cũng như qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng No và PTNT V N chi nhánh Krông B với Bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo 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, do đó Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Các văn bản tố tụng và quyết định hoãn phiên tòa đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241

của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 24/7/2019, Bà H B Niê đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5205LAV1901225 với Ngân hàng No và PTNT V N - Chi nhánh huyện Krông B, Đắk Lắk để vay vốn với số tiền vay: 300.000.000đ. Lãi suất vay: 11,5%/năm, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 36 tháng. Kỳ hạn trả nợ: 03 kỳ. Mục đích: Trồng trọt chăn nuôi hỗn hợp.

Tài sản thế chấp là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 54, diện tích 333,8m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 549053 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2019 cấp cho ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất. Đất tọa lạc tại Buôn Cư P, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất số 179 và 240, tờ bản đồ số 11, diện tích 8542,4m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 911049 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 12/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 240616862/HĐTC ngày 18/7/2019. Đất tọa lạc tại Thôn B, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T huyện Krông B và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B.

Sau khi giải ngân đến nay bà H B và ông Nguyễn Tấn Q chưa trả được khoản nợ gốc nào, mới chỉ trả được 35.256.164đ tiền lãi. bà H B và ông Q đã vi phạm hợp đồng trong việc trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, khoản nợ đã quá hạn từ 18/7/2020. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H B và ông Q phải trả cho Ngân hàng No và PTNT V N số tiền 300.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 30/9/2022 là 95.607.535 đồng, trường hợp chậm trả thì tính lãi suất chậm thi hành án.

Bà H B thừa nhận là có nợ như Ngân hàng No và PTNT V N đã khởi kiện và cam kết đến ngày 01/4/2022 sẽ trả toàn bộ gốc và lãi cho Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng tôi không trả được nợ thì chúng tôi đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Nhưng đến phiên tòa hôm bà H B không thực hiện được việc trả nợ và cũng không giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý. Ông Nguyễn Tấn Q không hợp tác để làm việc nên không ghi nhận được ý kiến.

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 5205LAV1901225 ngày 24/7/2019 đã ký kết giữa Ngân hàng No và PTNT V N – Chi nhánh huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk với



bà H B và ông Q thì bà H B và ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi định kỳ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, đòi nợ. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H B và ông Q phải liên đới trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 30/9/2022 là 395.607.535 đồng là phù hợp, cần chấp nhận.

Về tài sản thế chấp: xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 240616862/HĐTC ngày 18/7/2019 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Ngay khi bà H B và ông Q thanh toán hết khoản nợ trên cho Ngân hàng No và PTNT V N thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại ngay cho bà H B Niê: 02 Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 549053 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2019 cấp cho ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất; Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 911049 do UBND huyện Krông Bông cấp ngày 12/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê và các tài sản có trên đất.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán cho khoản nợ vay, thì ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả hết nợ vay cho Ngân hàng No và PTNT V N theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị P Niê là con của ông Q và bà H B, là người đã ủy quyền cho bà H B được toàn quyền quyết định trong việc thế chấp và không ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng cũng không yêu cầu chị P cùng trả nợ nên không có căn cứ để buộc chị P cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng No và PTNT V N. Ông Nguyễn Tấn L và bà Trần Thị N là người đang thực tế sử dụng một phần diện tích thửa đất số 179 và 240 tờ bản đồ số 11. Vợ chồng ông L và bà N đã được vợ chồng ông Q thông báo việc tài sản sẽ được đem thế chấp để vay vốn nhưng là anh em ruột nên vợ chồng ông L không có ý kiến gì. Trường hợp vợ chồng ông Q không trả được nợ và tài sản được xử lý để thu hồi nợ thì vợ chồng ông L không có yêu cầu gì, chỉ có ý kiến khi nào Ngân hàng bán đấu giá muốn được mua lại thửa đất rẫy, nguyện vọng đó không thuộc thẩm quyền của HĐXX nên không có căn cứ để giải quyết.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là (5% x 395.607.535 đồng) 19.780.037 đồng. Bà H B Niê là dân tộc thiểu số sinh sống ở khu vực có kinh tế đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn tiền án phí nên bà H B được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 241; Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 299, 357; 463; 466; 468; 470; 288 Bộ luật dân sự; Khoản 16 Điều 4; Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng No và PTNT V N. Về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng No và PTNT V N – Chi nhánh Krông B, tỉnh Đắk Lắk tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2022 là 395.607.535 đồng (*Ba trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn năm trăm ba lăm đồng*). Trong đó nợ gốc: 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn và quá hạn là 95.607.535 đồng.

1.2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

1.3. Ngay sau khi ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê thanh toán hết khoản nợ

gốc và lãi cho Ngân hàng No và PTNT V N thì Chi nhánh Ngân hàng No và PTNT V N chi nhánh Krông B có trách nhiệm trả lại 02 Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 549053 cấp ngày 20/6/2019 và số BQ 911049 và các tài sản có trên đất cho ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê không trả được số nợ trên, Ngân hàng No và PTNT V N - Chi nhánh Ngân hàng Krông B có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Giá trị quyền sử dụng 333,8m<sup>2</sup> (75m<sup>2</sup> đất ở và 258,8m<sup>2</sup> đất màu) và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 92 (cũ 27), tờ bản đồ số 54 (cũ 07) tại Buôn Cư P, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 549053, số vào sổ cấp GCN: CS00563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2019 cho bà H B Niê và ông Nguyễn Tấn Q; Giá trị quyền sử dụng 8542,4m<sup>2</sup> đất LNC và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 179 và 240, tờ bản đồ số 11, đất tại Thôn B, xã Dang K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BQ 911049, số vào sổ cấp GCN: CH00049 do Ủy ban nhân dân huyện Krông B cấp ngày 12/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê.

1.5. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán cho khoản nợ vay, thì ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng No và PTNT V N – chi nhánh huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê phải liên đới hoàn trả cho Ngân hàng No và PTNT V N chi nhánh Krông B 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng nộp tạm ứng (đã chi phí xong).

3. Về án phí: Tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch phải nộp là 19.780.000 đồng (*Mười chín triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*) (Lấy tròn số). Ông Nguyễn Tấn Q và bà H B Niê, mỗi người phải chịu 9.890.000 đồng (*chín triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng*). Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông. Tuy nhiên, bà H B Niê là người đồng bào dân tộc thiểu số, sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn tiền án phí nên bà H B Niê được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng No và PTNT V N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

6.810.000 đồng (*Sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng*) theo biên lai số 0004944 ngày 15/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

**Chu Văn Hồi**