

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIỒNG RIỀNG  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 41/2022/DS-ST

Ngày: 17 - 8 - 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Hồng Chinh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Chí Bền

2. Ông Huỳnh Hoàng Nam

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Lộc là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang:***  
Không tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 122/2022/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) K L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông L T V - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP K L.

Địa chỉ: Số 40 - 42 - 44 P H T, phường V T V, thành phố R G, tỉnh K G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B C C, sinh năm 1978 - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K L - Phòng giao dịch số 03 (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền số 405/UQ-NHKL ngày 27/4/2022).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông T Q K, sinh năm 1983 (có mặt).

2.2. Bà N T H, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C Đ N, xã N C, huyện G R, tỉnh K G.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông B C C trình bày:***

Ông T Q K và bà N T H có vay của Ngân hàng K L, hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng nguyên tắc hạn mức cấp tín dụng số 019/17/HĐHM/1007-2271 ngày 15/02/2017 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 257/17/HĐTD/1007-2271 ngày 08/11/2017:

- Số tiền vay: 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).
- Mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp.
- Ngày giải ngân: 08/11/2017.
- Thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn: 08/11/2018.
- Lãi suất trong hạn: 13,5%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 3,78%/năm Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngày trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn.
- Hình thức thanh toán: Lãi vay trả 06 tháng một lần và vốn vay được trả vào ngày đến hạn của hợp đồng.

Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số 019/17/HĐTC-BDS/1007-2271 ngày 15/02/2017, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R, tỉnh K G, diện tích 1963,8m<sup>2</sup>; thửa đất: 426; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 976045 do UBND huyện G R cấp ngày 12/01/2017.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Cái Đuốc Nhỏ, xã Ngọc Chúc, huyện Giồng Riềng tỉnh Kiên Giang, diện tích 1.537m<sup>2</sup>, thửa đất: 537; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 908070 do UBND huyện Giồng Riềng cấp ngày 18/01/2017.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng Công chứng G R chứng nhận vào ngày 15/02/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G R ngày 15/02/2017 theo đúng quy định pháp luật.

Kể từ ngày vay đến nay ông K, bà H chưa thanh toán gốc lãi cho Ngân hàng nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 11/5/2022, ông K và bà H còn nợ Ngân hàng K L số tiền cụ thể là:

- Vốn gốc: 85.000.000 đồng.
- Tiền lãi trong hạn: 11.277.375 đồng.

- Tiền phạt chậm trả lãi: 7.727.760 đồng.

- Tiền lãi quá hạn 59.113.781 đồng.

Tổng cộng: 163.118.916 đồng.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T Q K và bà N T H phải trả cho Ngân hàng TMCP K L các khoản tiền vay còn thiếu tạm tính đến ngày 11/5/2022, cụ thể như sau:

+ Tiền vay vốn 85.000.000đ;

+ Lãi trong hạn 11.246.563đ;

+ Lãi phạt chậm trả lãi 7.727.760đ;

+ Lãi quá hạn 59.113.781đ.

Tổng cộng là 163.118.916đ và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/5/2022 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Trường hợp, sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông T Q K và bà N T H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 019/17/HĐTC-BĐS/1007-2271 ngày 15/02/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T Q K và bà N T H trình bày:***

Ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng như đại diện Ngân hàng TMCP K L - Phòng giao dịch số 03 đã trình bày. Ông bà thừa nhận tính đến 11/5/2022, còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 163.118.916đ. Trong đó: Tiền vay vốn 85.000.000đ; lãi trong hạn 11.277.375đ; lãi phạt chậm trả lãi 7.727.760đ; lãi quá hạn 59.113.781đ.

Ông cam kết khi bán được đất sẽ trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không bán được đất thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi đất để thu hồi nợ theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định pháp luật.

***\* Tại phiên tòa:***

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông B C C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T Q K và bà N T H phải trả cho Ngân hàng TMCP K L các khoản tiền vay còn thiếu, tạm tính đến ngày 17/8/2022, cụ thể như sau:

+ Tiền vay vốn 85.000.000đ;

+ Lãi trong hạn 11.246.563đ;

+ Lãi phạt chậm trả lãi 8.261.971đ;

+ Lãi quá hạn 63.689.438đ.

Tổng cộng là 168.197.971đ, tính tròn là 168.198.000đ và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/8/2022 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Trường hợp, sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông K và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 019/17/HĐTC-BĐS/1007-2271 ngày 15/02/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tài sản thế chấp bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R, tỉnh K G, diện tích 1.963,8m<sup>2</sup>; thửa đất 426; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 976045 do UBND huyện G R cấp ngày 12/01/2017.

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R tỉnh K G, diện tích 1.537m<sup>2</sup>, thửa đất 537; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 908070 do UBND huyện G R cấp ngày 18/01/2017.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng Công chứng G R chứng nhận vào ngày 15/02/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G R ngày 15/02/2017 theo đúng quy định pháp luật.

- Bị đơn ông T Q K và bà N T H: Thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng như đại diện Ngân hàng TMCP K L - Phòng giao dịch số 03 đã trình bày. Ông bà thừa nhận tính đến ngày 17/8/2022, còn nợ Ngân hàng các khoản vay như sau: Tiền vay vốn 85.000.000đ, lãi trong hạn 11.246.563đ, lãi phạt chậm trả lãi 8.261.971đ, Lãi quá hạn 63.689.438đ. Tổng cộng là 168.197.971đ, tính tròn là 168.198.000đ.

Ông bà cam kết khi bán được đất sẽ trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không bán được đất thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi đất để thu hồi nợ theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng TMCP K L khởi kiện yêu cầu ông K và bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền vay còn nợ nên đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện G R, tỉnh K G nên căn vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G R, tỉnh K G.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngân hàng TMCP K L yêu cầu ông K và bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày tính đến ngày 17/8/2022, cụ thể như sau: Tiền vay vốn 85.000.000đ, lãi trong hạn 11.246.563đ, lãi phạt chậm trả lãi 8.261.971đ, lãi quá hạn 63.689.438đ. Tổng cộng là 168.197.971đ, tính tròn là 168.198.000đ và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/8/2022 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K và bà H thừa nhận còn nợ Ngân hàng tiền vay gốc và lãi theo hợp đồng đã ký kết. Do đó, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận đó là sự thật.

Xét yêu cầu của đại diện Ngân hàng TMCP K L, thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên đã quy định rõ quyền, nghĩa vụ của bên cho vay và bên vay, hợp đồng không trái với quy định của pháp luật và phù hợp với Điều 463 Bộ luật dân sự 2015. Quá trình thực hiện hợp đồng ông K và bà H còn nợ Ngân hàng số tiền vay gốc 85.000.00đ và lãi phát sinh theo hợp đồng, đến nay đã hết hạn hợp đồng nhưng chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015.

Theo bảng kê tính lãi của Ngân hàng kể từ ngày 08/11/2017 đến ngày 17/8/2022, ông K và bà H còn nợ Ngân hàng tiền lãi trong hạn 11.246.563đ, tiền lãi phạt chậm trả lãi 8.261.971đ, tiền lãi quá hạn 63.689.438đ là phù hợp với quy định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, có đủ căn cứ để buộc ông K và bà H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K L số tiền vay còn nợ, tạm tính đến ngày 17/8/2022 như sau:

- + Tiền vay vốn 85.000.000đ;
- + Lãi trong hạn 11.246.563đ;
- + Lãi phạt chậm trả lãi 8.261.971đ;
- + Lãi quá hạn 63.689.438đ.

Tổng cộng là 168.197.971đ, tính tròn là 168.198.000đ.

Đồng thời, ông K và bà H còn phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết kể từ ngày 18/8/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông K và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 019/17/HĐTC-BDS/1007-2271 ngày 15/02/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tài sản thế chấp bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R, tỉnh K G, diện tích

1963,8m<sup>2</sup>; thửa đất 426; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 976045 do UBND huyện G R cấp ngày 12/01/2017.

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R tỉnh K G, diện tích 1.537m<sup>2</sup>, thửa đất 537; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 908070 do UBND huyện G R cấp ngày 18/01/2017.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng Công chứng G R chứng nhận vào ngày 15/02/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G R ngày 15/02/2017 theo đúng quy định pháp luật.

Việc ông K, bà H cho rằng khi nào bán đất được trả cho Ngân hàng, không được đại diện Ngân hàng chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

[3]. Về án phí: Theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Yêu cầu của Ngân hàng TMCP K L được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.450.000đ (hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008501 ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G R, tỉnh K G.

Ông K và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch số tiền 168.198.000đ x 5% = 8.409.900đ, tính tròn là 8.410.000đ (tám triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

- Khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K L.

Buộc ông T Q K và bà N T H phải trả cho Ngân hàng TMCP K L số tiền vay còn nợ, tính đến ngày 17/8/2022 như sau: Tiền vay vốn 85.000.000đ, lãi trong hạn 11.246.563đ, lãi phạt chậm trả lãi 8.261.871đ, lãi quá hạn 63.689.438đ. Tổng cộng là 168.197.971đ, tính tròn là 168.198.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Đồng thời, ông K và bà H còn phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết kể từ ngày 18/8/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, ông K và bà H trả xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp hồ sơ vay vốn đã ký kết và trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông K và bà H.

Trường hợp, sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông K và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 019/17/HĐTC-BDS/1007-2271 ngày 15/02/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R, tỉnh K G, diện tích 1963,8m<sup>2</sup>; thửa đất 426; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 976045 do UBND huyện G R cấp ngày 12/01/2017.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C Đ N, xã N C, huyện G R tỉnh K G, diện tích 1.537m<sup>2</sup>, thửa đất 537; tờ bản đồ 31; GCNQSD đất số CE 908070 do UBND huyện G R cấp ngày 18/01/2017.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng Công chứng G R chứng nhận vào ngày 15/02/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G R ngày 15/02/2017 theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.450.000đ (hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008501 ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G R, tỉnh K G.

Ông K và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch số tiền 168.198.000đ x 5% = 8.410.000đ (tám triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho đại diện Ngân hàng TMCP K L biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 17/8/2022. Báo cho ông K, bà H biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 của 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.

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

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Giồng Riềng;
- Chi cục THA DS huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Lê Văn Hồng Chính**