

**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: 103 /2021/DS-ST

Ngày 23/9/2021

*“V/v Tr/c hợp đồng tín dụng và  
Tr/c hợp đồng thế chấp tài sản”*

**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 Trần Thị Thanh Tâm;

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hữu Lỗi và bà Đỗ Thị Hà.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Nga, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Song.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thị Lý, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **203/2021/TLST-DS**, ngày **25 tháng 5 năm 2021** về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” và “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2021/QĐXXST-DS ngày 26/8/2021 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T; Địa chỉ: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi N, phường 8, quận 3, TP. Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H – Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T – Chi nhánh Đắc Nông;

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Thanh H1 – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh Đắc Nông; Địa chỉ: Số 33 Huỳnh Thúc K, phường Nghĩa T, TP. Gia N, tỉnh Đắc Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

\* **Bị đơn:** Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th; Địa chỉ: Thôn 7 (Nay là Bon Bu B), xã Đắc N’D, huyện Đắc S, tỉnh Đắc Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 14/5/2021, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/01/2020 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T – Chi nhánh Đắc Nông có giải ngân cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th vay số tiền là 150.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng LD2001400153 ngày 20/01/2020 với thời hạn vay 12

tháng; thời điểm trả hết nợ là ngày 20/01/2021. Trong hồ sơ vay vốn của Ngân hàng thể hiện các chu kỳ trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Do ông T và bà Th vi phạm thời gian trả số tiền lãi và gốc cho Ngân hàng và Ngân hàng đã cử cán bộ xuống để đôn đốc bị đơn trả nợ nhưng bị đơn đã bỏ đi khỏi địa phương, không hợp tác với ngân hàng. Do đó, Ngân hàng mới làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Trong đó, nợ gốc là 150.000.000 đồng, tiền lãi cho đến khi trả xong nợ.

Khi cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th vay số tiền này thì bị đơn đã thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/2018/TCDS ngày 31/01/2018 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/72/2018/TCDS ngày 17/01/2020. Nếu ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th không trả hoặc trả không đủ thì đề nghị Chi cục thi hành án huyện Đắk Song xử lý tài sản thế chấp để thu nợ.

**\* Bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T – Chi nhánh Đắk Nông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải trả số tiền cho ngân hàng với số tiền gốc là 150.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LD2001400153 ngày 20/01/2020 là đúng. Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th đồng ý trả tiền cho Ngân hàng nhưng hiện tại ông T, bà Th không có tiền để trả cho Ngân hàng nên đề nghị Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo thửa đất số 139, tờ bản đồ số 106 với diện tích là 4.646 m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Thị Th. Vì điều kiện ở xa nên không thể tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết nên đề nghị giải quyết vắng mặt theo quy định.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã hỏi và thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn ở xa không thể tham gia đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy việc xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T. Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ thanh toán số tiền 150.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th không trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/2018/TCDS ngày 31/01/2018 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/72/2018/TCDS ngày 17/01/2020 để thu hồi nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1.1]. *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th, có nơi cư trú: Bon Bu B (trước đây là thôn 07), xã Đắk N'D, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### *[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T - Chi nhánh Đắk Nông đã cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th vay số tiền là 150.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LD2001400153 ngày 20/01/2020. Đồng thời, bị đơn đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/2018/TCDS ngày 31/01/2018 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/72/2018/TCDS ngày 17/01/2020. Do đó, Tòa án xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về thời hiệu khởi kiện:* Trong hợp đồng tín dụng số LD2001400153 ngày 20/01/2020 các đương sự thỏa thuận thời hạn trả nợ là ngày 20/01/2021. Trong hợp đồng tín dụng thể hiện người vay phải trả lãi đúng thời hạn nhưng phía người vay không trả lãi theo đúng quy định nên ngày 14/5/2021 Ngân hàng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu người vay phải trả toàn bộ gốc và lãi là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

#### *[1.4]. Về thủ tục tố tụng:*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, tổng đạt các thủ tục tố tụng nhưng bị đơn có đơn giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt ông Trần

Thanh T và bà Nguyễn Thị Th là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]. Nhận định của Hội đồng xét xử sơ thẩm về nội dung vụ án:**

*[2.1]. Về số nợ và nghĩa vụ thanh toán:*

Theo hợp đồng tín dụng và các tài liệu liên quan đã thu thập được thể hiện: Vào ngày 20 tháng 01 năm 2020 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T - Chi nhánh Đắk Nông cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th vay tổng số tiền là 150.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng LD2001400153 ngày 20/01/2020, với mục đích: sản xuất nông nghiệp; thời hạn vay 12 tháng, bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn 20/01/2021. Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng 12%/năm, lãi suất điều chỉnh vào ngày đầu tiên hàng quý (01/01, 01/4/01/7, 01/10), lãi suất điều chỉnh là lãi suất niêm yết do Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T - Chi nhánh Đắk Nông thông báo tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất tín dụng trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Xét hợp đồng tín dụng trên có chữ ký của ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th, việc ký kết là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, hợp đồng tín dụng nêu trên giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T - Chi nhánh Đắk Nông với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị T là hợp pháp.

Trong quá trình vay vốn của Ngân hàng ông T, bà Th không thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng của Ngân hàng, không hợp tác trong quá trình trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng mới làm đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà Th phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (23/9/2021) tổng số tiền 185.027.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu không trăm hai mươi bảy nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất trong hạn, quá hạn là 35.027.000 đồng.

Ngoài ra, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LD2001400153 ngày 20/01/2020, kể từ ngày 24/9/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là phù hợp quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

*[2.2]. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:*

Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th đã thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/2018/TCDS ngày 31/01/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T - Chi nhánh Đắk Nông với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th, được công chứng ngày 31/01/2018 tại Văn phòng công chứng Đắk Song, tỉnh Đắk Nông và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Song đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX786526 tờ bản đồ số 139, thửa đất số 106, diện tích 4646m<sup>2</sup> do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 03/4/2015 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 01/72/2018/TCDS ngày 17/01/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh tại cơ quan có thẩm quyền xác định được tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Th đúng với hiện trạng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và không có sự biến động. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa các đương sự là hợp pháp theo các điều 206, 298, 299, 502 của Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai. Vì vậy, trong trường hợp ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song xử lý tài sản trên để thu hồi nợ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[3]. Về chi phí tố tụng:** Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ liên quan thửa đất đã thế chấp với chi phí là 3.000.000 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu khoản chi phí này. Do ngân hàng đã tạm ứng cho Tòa án, nên buộc ông T, bà Th phải trả số tiền này cho Ngân hàng.

**[4]. Về án phí:** Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là  $185.027.000 \text{ đồng} \times 5\% = 9.251.350 \text{ đồng}$ .

**[5]. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; điều 157; điều 180; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 213, 298, 299, 317, 318, 320, 357, 463, 466 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương T.

Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T (do Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T – Chi nhánh Đắk nông đại diện) tính đến ngày xét xử sơ thẩm (23/9/2021) tổng số tiền 185.027.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu không trăm hai mươi bảy nghìn đồng), trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất trong hạn, quá hạn là 35.027.000 đồng (Ba mươi lăm triệu không trăm hai mươi bảy đồng).

Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 24/9/2021 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LD2001400153 ngày 20/01/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th không trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song xử lý tài sản bảo đảm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/2018/TCDS ngày 31/01/2018 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/72/2018/TCDS ngày 17/01/2020 để thu hồi nợ.

Trường hợp tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T.

*2. Về chi phí tố tụng:*

Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải liên đới trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T (do Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T – Chi nhánh Đắk nông đại diện).

*3. Về án phí:* Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 9.251.350 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T (do Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T – Chi nhánh Đắk nông đại diện) số tiền tạm ứng án phí 4.283.000 đồng (Bốn triệu hai trăm tám mươi ba nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0005394 ngày 21/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án tổng đạt hợp lệ.

*“ Trường hợp 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 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”.*

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

(Đã ký)

**Trần Thị Thanh Tâm**