

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN M'ĐRẮK  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 18/2021/DS-ST  
Ngày 06 tháng 9 năm 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 M'ĐRẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hải;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Giang, ông Y Đơ Niê.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Xuân Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Y Gon Niê - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2021 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 84/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N (viết tắt là Ngân hàng). Trụ sở: Số 02, LH, phường CT, quận BD, thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn T – Phó Giám đốc Chi nhánh huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 55, đường NTT, thị trấn M, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk. Ông T có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ sinh năm 1983, bà Tạ Thị H sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn 03, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Ông Đ bà H vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn 3, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Bà Đ1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2021 và các lời khai của người đại diện cho nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30/7/2019, Ngân hàng và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ bà Tạ Thị H ký hợp đồng tín dụng số 5210-LAV-201901398. Theo đó, vợ chồng ông Đ vay của

Ngân hàng 360.000.000 đồng để chăm sóc mía, chăn nuôi bò. Thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ gốc 30/7/2020, tiền lãi trả theo kỳ gốc, lãi suất trong hạn 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, vợ chồng ông Đ bà H ký 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng như sau:

- Hợp đồng thế chấp số H218/2018/BĐTV ngày 27/6/2018, thế chấp Quyền sử dụng 18.449,2 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 46, tờ bản đồ 83 tọa lạc tại thôn 03, xã CuPrao, huyện M'Đrăk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-467991 do Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp cho ông Đ bà H ngày 08/6/2018;

- Hợp đồng thế chấp số 71/2018/BĐTV ngày 01/8/2018, thế chấp Quyền sử dụng 16.653,3 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 39, tờ bản đồ 83 tọa lạc tại thôn 03, xã CuPrao, huyện M'Đrăk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-408561 do Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp cho ông Đ bà H ngày 24/7/2018.

Đến nay, vợ chồng ông Đ chưa trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông Đ phải trả 460.558.356 đồng, bao gồm 360.000.000 đồng nợ gốc và 100.558.356 đồng nợ lãi tính đến ngày 06/9/2021 (Lãi trong hạn 79.638.904 đồng, lãi quá hạn 20.919.452 đồng). Từ ngày 07/9/2021 tiếp tục tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn trên nợ gốc theo quy định của hợp đồng tín dụng.

Nếu vợ chồng ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Pháp luật hoặc xử lý bất kỳ tài sản khác của vợ chồng ông Đ nếu tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ.

Hiện nay, vợ chồng ông Đ bà H đã đi khỏi địa phương mà không thông báo địa chỉ hiện nay cho Ngân hàng. Ngân hàng đã xác minh nhiều lần nhưng không có kết quả. Việc bà Trần Thị Đ1 đang sử dụng thửa đất mà vợ chồng ông Đ bà H thế chấp không thông báo cho Ngân hàng được biết. Ngân hàng đề nghị bà Đ1 phải trả lại đất khi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Đối với cây trồng trên đất: Khi yêu cầu giao đất, bà Đ1 phải thu hoạch cây keo trên đất hoặc thỏa thuận với bên mua tài sản thế chấp. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

\* Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Tạ Thị H đã đi khỏi Thôn 3, xã C mà không chuyển hộ khẩu, không đăng ký tạm vắng và cũng không thông báo địa chỉ nơi cư trú hiện nay cho địa phương cũng như Ngân hàng. Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng vợ chồng ông Đ bà H không đến Tòa án làm việc.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày:*

Ngày 21/01/2019, bà Đ và vợ chồng ông Đ bà H lập biên bản thuê đất đối với diện tích khoảng 03 ha, tại thôn 3, xã C, huyện M của vợ chồng ông Đ, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thuê là 15.000.000 đồng/năm, thời gian thuê 05 năm. Bà Đ1 đã trả trước cho vợ chồng ông Đ 20.000.000 đồng. Khi thuê đất, bà Đ1 không biết vợ chồng ông Đ đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của ngân hàng. Việc thuê đất không thông qua cơ quan có thẩm quyền. Sau khi thuê đất bà Đ1 trồng cây keo trên đất đến nay đã hơn 02 năm, chưa đến thời gian khai thác. Bà Đ1 đồng ý trả lại đất đã thuê cho phía Ngân hàng để thi hành án. Về tài sản (cây keo) trên đất chưa đến thời gian thu hoạch nên bà Đ1 đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho thu hoạch hoặc sẽ thỏa thuận với bên mua tài sản thế chấp khi có yêu cầu giao lại diện tích đất thế chấp, không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất trong vụ án.

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX) tại phiên tòa: Thực hiện đúng các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa: Thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS)

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Bị đơn vợ chồng ông Đ bà H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ1 vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn vợ chồng ông Đ, bà H, bà Đ1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

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

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 460.558.356 đồng, bao gồm 360.000.000 đồng nợ gốc và 100.558.356 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 06/9/2021. Từ ngày 07/9/2021 tiếp tục tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn trên nợ gốc theo quy định của hợp đồng tín dụng.

Nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Pháp luật hoặc xử lý bất kỳ tài sản khác của bị đơn nếu tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ.

Việc bị đơn cho bà Trần Thị Đ1 thuê diện tích đất đã thế chấp để vay tiền không thông báo cho nguyên đơn. Bà Đại đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn khi thi

hành án. Đối với tài sản trên đất, nguyên đơn và bà Đại tự thỏa thuận với nhau nên không cần thiết đề cập xử lý trong vụ án này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Nguyên đơn (Ngân hàng) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn (vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Tạ Thị H) phải trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 5210-LAV-201901398 ngày 30/7/2019. Bị đơn có nơi đăng ký thường trú tại thôn 3, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Thủ tục ủy quyền của nguyên đơn là đúng quy định tại Điều 87 BLTTDS. Bị đơn đã đi khỏi địa phương mà không chuyển hộ khẩu, không đăng ký tạm vắng và cũng không thông báo địa chỉ nơi cư trú hiện nay cho chính quyền địa phương cũng như nguyên đơn được biết. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

#### **[2] Về nội dung:**

**[2.1]** Hợp đồng tín dụng số 5210-LAV-201901398 ngày 30/7/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và được pháp luật bảo vệ. Đã quá hạn 02 phân kỳ trả nợ gốc, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi và tiền gốc là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 280, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự. HĐXX xét thấy cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 460.558.356 đồng, bao gồm 360.000.000 đồng nợ gốc và 100.558.356 đồng nợ lãi tính đến ngày 06/9/2021 (Lãi trong hạn 79.638.904 đồng, lãi quá hạn 20.919.452 đồng). Từ ngày 07/9/2021 tiếp tục tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn trên nợ gốc theo thỏa thuận của hợp đồng.

**[2.2]** Theo hợp đồng thế chấp QSDĐ số H218/2018/BĐTV ngày 27/6/2018 và hợp đồng thế chấp số 71/2018/BĐTV ngày 01/8/2018, bị đơn thế chấp cho nguyên đơn QSDĐ theo GCNQSDĐ số BT-467991 do Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp cho ông Đ bà H ngày 08/6/2018 đối với 18.449,2 m<sup>2</sup> đất tại thửa số

46, tờ bản đồ 83 và GCNQSDĐ số BT-408561 do Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp cho bị đơn ngày 24/7/2018 đối 16.653,3 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 39, tờ bản đồ 83 tọa lạc tại thôn 03, xã CuPrao, huyện M'Đrăk. Việc thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định.

Trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng phải trả cho bị đơn QSDĐ đã thế chấp theo hợp đồng trên. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định của luật thi hành án để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 BLDS.

[2.3] Bà Trần Thị Đ1 sử dụng diện tích đất 18.449,2m<sup>2</sup> tại thửa số 46, tờ bản đồ 83 và 16.653,3 m<sup>2</sup> tại thửa số 39, tờ bản đồ 83 tại thôn 03, xã C, huyện M'Đrăk, bà Đ1 với bị đơn thỏa thuận thuê đất mà không thông báo với Ngân hàng, không thông qua chính quyền địa phương. Bà Đ1 không có yêu cầu và tranh chấp, nên trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ dẫn đến phải xử lý tài sản thế chấp thì bà Đ1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê nêu trên cho bị đơn để đảm bảo việc thi hành án. Tài sản (cây keo) trên đất, các bên không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án, bà Đ1 và Ngân hàng thỏa thuận: Bà Đ1 phải thu hoạch hoặc thỏa thuận với bên mua tài sản thế chấp khi có yêu cầu giao lại diện tích đất thế chấp là phù hợp, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên HĐXX không đề cập xử lý. Nếu xảy ra tranh chấp, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Cụ thể: 20.000.000đồng + (4% x 60.558.356đồng) = 22.422.000đồng.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 137, 138, 299, 322, 323, 325, 463, 466 và 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 85; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N: Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ bà Tạ Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền 460.558.356 đồng, bao gồm 360.000.000đồng nợ gốc và 100.558.356đồng nợ lãi tính đến ngày 06/9/2021 (Lãi trong hạn 79.638.904đồng, lãi quá hạn 20.919.452đồng). Từ ngày 07/9/2021, vợ chồng ông Đạo bà Hồng phải chịu thêm

tiền lãi theo quy định của hợp đồng tín dụng số 5210-LAV-201901398 ngày 30/7/2019 cho đến khi thanh toán xong.

- Trường hợp vợ chồng ông Đ bà H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng phải trả cho vợ chồng ông Đ bà H các giấy tờ về thế chấp tài sản.

- Trường hợp vợ chồng ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số H218/2018/BĐTV ngày 27/6/2018 đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BT-467991 cấp ngày 08/6/2018 và Hợp đồng thế chấp số 71/2018/BĐTV ngày 01/8/2018 đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BT-408561 cấp ngày 24/7/2018. Bà Trần Thị Đ1 phải trả lại diện tích 18.449,2 m<sup>2</sup> tại thửa số 46, tờ bản đồ 83 và 16.653,3 m<sup>2</sup> tại thửa số 39, tờ bản đồ 83 tọa lạc tại thôn 03, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo cho việc thi hành án.

## 2. Về án phí:

- Bị đơn vợ chồng ông Đ bà H phải chịu 22.422.000đồng (*Hai mươi hai triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng N 10.624.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 60AA/2021/0005046 ngày 15/4/2021 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện M'Đrăk.

## 3. Thông báo quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**4.** *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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.*

### Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M'Đrăk;
- THADS huyện M'Đrăk;
- Đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**  
(Đã ký)

**Vũ Thị Hải**

