

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN IA GRAI  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 94/2021/DS-ST

Ngày 24/11/2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
tín dụng”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Huy

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Như Quang và bà Nguyễn Thị Mỹ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Khánh Hạ - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số X, đường L, phường Th, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn S - Phó Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hà Xuân Tr, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số 191, ngõ 179, đường V, tổ 30, phường V, quận H, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Thôn L, xã Y, huyện G, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24 tháng 3 năm 2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Theo Hợp đồng tín dụng số 5240618/HĐTD ngày 26/6/2018, Ngân hàng N, Chi nhánh Huyện G Đông Gia Lai (Ngân hàng) có cho ông Hà Xuân Tr vay số tiền 250.000.000 đồng.

Lãi suất trong hạn 11%/năm, tương đương 0,9167%/tháng, lãi suất cố định. Trả lãi tiền vay 03 tháng/lần, vào ngày 26 của tháng thứ 3 (có thỏa thuận thu lãi hàng tháng). Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên giải ngân, đã giải ngân ngày 26/6/2018. Kỳ hạn trả nợ gốc, lần thứ nhất vào ngày 26/6/2019 trả 50.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 26/6/2020 trả 200.000.000 đồng.

Mục đích vay để chăm sóc cà phê, tiêu, khoan giếng, mua máy bơm, ống nước và vật dụng sinh hoạt gia đình.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác có liên quan nếu có), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2272017/HĐTC ngày 22/6/2017 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐTC ngày 26/6/2018, gồm:

Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4C, 500 trụ tiêu và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất hiện tại, hình thành trong tương lai chưa được kê khai, của thửa đất 76, thuộc tờ bản đồ số 9, được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 697112 ngày 23/6/1997.

Trong quá trình vay, ông Hà Xuân Tr trả cho Ngân hàng bao gồm: Ngày 27/9/2018 trả tiền lãi 7.006.849đ, ngày 26/12/2018 trả tiền lãi 7.232.877đ, ngày 20/8/2020 Ngân hàng tự trích thu từ tài khoản của khách hàng số tiền gốc 950.000đ và tiền lãi quá hạn 7.873đ (tương ứng với mức lãi suất 5,5%). Đến ngày 26/6/2019, ông Hà Xuân Tr không trả nợ theo kỳ hạn trả nợ lần thứ nhất nên từ ngày 27/6/2019, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ 50.000.000đ sang nợ quá hạn. Ngày 26/6/2020, ông Hà Xuân Tr không trả nợ theo kỳ hạn trả nợ lần thứ hai nên từ ngày 27/6/2020 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ 200.000.000đ sang nợ quá hạn.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà Xuân Tr phải trả số tiền nợ gốc là 249.050.000đ, nợ lãi trong hạn 40.835.616đ, lãi quá hạn là tạm tính đến ngày 24/11/2021 là 58.109.219đ, tổng cộng là 347.994.835đ.

Trường hợp ông Hà Xuân Tr không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo kết quả xem xét, thẩm định ngày 30/9/2021 của Tòa án để thu hồi nợ.

- *Ý kiến của bị đơn:* Tại Bản tường trình ghi ngày 20/7/2021, Đơn xin xử án vắng mặt ghi ngày 20/7/2021 ông Hà Xuân Tr thừa nhận ông có vay của Ngân hàng N số tiền 250.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay này ông Tr có thể chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 76, tờ bản đồ số 9 tại xã Y, huyện G, tỉnh Gia Lai. Tài sản này trước đây là tài sản chung của ông và bà Hoàng Thị Bích Lân, đến năm 2015 ông Tr và bà Lân ly hôn, hai bên đã thỏa thuận đây là tài sản riêng của ông Tr, thỏa thuận này đã được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Do điều kiện làm ăn khó khăn nên ông Tr không có khả năng trả cho Ngân hàng số tiền đã vay. Vì hiện nay ông Tr ở xa, điều kiện đi lại khó khăn và tình hình dịch bệnh nên ông Tr đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Tr. Ông Tr đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả xác minh:* Vị trí thửa đất tại thôn L, xã Y, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có ranh giới, tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông Hà Xuân S, chủ sử dụng thửa đất số 60 và thửa đất số 77 của ông Chu Quốc L, ranh giới là hàng rào lưới B40, có cạnh dài  $(1,28\text{m} + 47,73\text{m}) = 48,65\text{m}$ ; phía Nam giáp đất ông Phan Văn H, chủ sử dụng thửa đất số 74, không có mốc giới cụ thể, có cạnh dài 16,49m; phía Đông giáp đất bà Trần Thị K và ông Trần Hữu H1, chủ sử dụng thửa đất 75, không có mốc giới cụ thể, có các cạnh dài  $(8,47\text{m} + 1,07\text{m} + 1,36\text{m} + 29,14\text{m} + 3,55\text{m} + 24,51\text{m})$  và giáp với đường, có cạnh dài 21,26m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Th, là người đang sử dụng thửa đất số 84 và 82, có cạnh dài 82,36m. Diện tích: 3.002,9m<sup>2</sup>. Các chủ sử dụng đất liền kề xác định ranh giới thửa đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và không có tranh chấp. Tài sản gắn liền với đất trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4; nhà tắm; chuồng heo xây xi măng; 01 giếng nước đào; một số cây bơ, bưởi, bời lờ, sầu riêng và một số cây trồng khác, thuộc quyền sở hữu của ông Tr. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp. Nguyên đơn xác định tài sản nhận thế chấp phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

- *Ý kiến của Kiểm sát viên:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đảm bảo, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Bị đơn ông Hà Xuân Tr có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Tr.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 227017/HĐTC ngày 22/6/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐTC ngày 26/6/2018 và Hợp đồng tín dụng số 5240618/HĐTD ngày 26/6/2018. Bị đơn thừa nhận có vay số tiền 250.000.000đ và không có ý kiến phản đối những chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp nên có căn cứ xác định các hợp đồng trên là có thật..

[3] Tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng và tờ theo dõi phát triển tiền vay và kỳ hạn trả nợ thể hiện số tiền vay đã giải ngân là 250.000.000 đồng, thời hạn trả nợ mà các bên thỏa thuận lần thứ nhất vào ngày 26/6/2019 với số tiền 50.000.000đ, lần thứ hai

vào ngày 26/6/2020 với số tiền 200.000.000đ. Điều 7 Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận việc trả lãi và mức lãi suất vay là 11%/năm, lãi suất quá hạn tối đa là 150% lãi suất cho vay. Bị đơn thừa nhận chưa trả hết nợ gốc, nợ lãi nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp quy định tại Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[4] Số tiền vay gốc là 250.000.000đ, ngày 20/8/2020 ngân hàng đã trích thu nợ gốc từ tài khoản của ông Tr với số tiền 950.000đ nên còn phải trả là 249.050.000đ.

[5] Tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn được xác định như sau:

Tiền lãi trong hạn của số tiền vay gốc 250.000.000đ, với mức lãi suất 11%/năm tính từ ngày 27/6/2018 đến hết ngày 26/6/2020 là 55.075.313đ.

Tiền lãi quá hạn của số tiền 250.000.000đ từ ngày 27/6/2020 đến ngày 20/8/2020 là 6.215.753đ.

Tiền lãi quá hạn của số tiền gốc 249.050.000đ từ ngày 21/8/2020 đến hết ngày xét xử 24/11/2021 là 51.901.338đ.

Tổng cộng tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 113.192.470đ, đã trả 14.247.599đ, còn phải trả 98.944.871đ.

[6] Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền gốc 249.050.000đ và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 98.944.835đ, tổng cộng 347.994.835đ. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng là 16,5%/năm.

[7] Tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận biện pháp đảm bảo được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp. Tại Điều 1, Điều 2, Điều 3, Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp tài sản, các bên có thỏa thuận tài sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 76 thuộc tờ bản đồ số 9. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với các thửa đất đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[8] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng sử dụng đất không phù hợp, có kích thước của thửa đất nhỏ hơn so với trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 76 thuộc tờ bản đồ số 9. Nguyên đơn và bị đơn xác định hiện trạng thực tế theo đúng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và nguyên đơn xác định đúng là tài sản thế chấp và yêu cầu được quyền xử lý theo hiện trạng thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

[9] Chi phí trong 02 lần xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 6.000.000đ. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

[10] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là  $(347.994.835 \times 5\% =) 17.399.742\text{đ}$ .

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng các Điều 91, 95 của của Luật Các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 320, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1.1. Buộc ông Hà Xuân Tr trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc là 249.050.000đ (hai trăm bốn mươi chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) và nợ lãi là 98.944.835đ (chín mươi tám triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng), tổng cộng 347.994.835đ (ba trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Hà Xuân Tr còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng là 16,5%/năm.

1.2. Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, bao gồm:

Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất thuộc thửa đất 76, tờ bản đồ số 9, tại thôn L, xã Y, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K697112 ngày 23/6/1997.

Thửa đất có kích thước theo sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/9/2021, có diện tích 3.002,9m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp với thửa đất của ông Hà Xuân S và thửa đất của ông Chu Quốc L có cạnh dài (1,28m + 47,73m).

Phía Nam giáp với thửa đất của ông Phan Văn H, có cạnh dài 16,49m;

Phía Đông giáp với thửa đất của bà Trần Thị K và ông Trần Hữu H1, có các cạnh dài (8,47m + 1,07 m+ 1,36m + 29,14m + 3,55m +24,51m) và giáp với đường, có cạnh dài 21,26m;

Phía Tây giáp với thửa đất của Công ty cà phê S, hiện do bà Nguyễn Thị Th là người đang sử dụng, có cạnh dài 82,36m.

## 2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Ông Hà Xuân Tr phải trả lại cho Ngân hàng N số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

## 3. Về án phí

Ông Hà Xuân Tr phải nộp 17.399.742đ (mười bảy triệu ba trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng N 8.054.096đ (tám triệu không trăm năm mươi bốn nghìn không trăm chín mươi sáu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011905 ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

### **Nơi nhận:**

- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn thư.

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

**Nguyễn Văn Huy**

