

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

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

Bản án số: 105/2022/DS-ST

Ngày: 29 tháng 9 năm 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 KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Long.

2. Ông Phạm Xuân Vinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:**  
Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 323/2022/TLST - DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 127/2022/QĐST - DS ngày 23/9/2022 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Địa chỉ: Tháp B, 00 Tr, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền khởi kiện: Ông Phạm Văn C - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Đ.

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Trịnh Ngọc Th - Giám đốc Phòng giao dịch Kr - Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh Đ (Có mặt)

Địa chỉ: Số xxA Gi, thị trấn Ph, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bị đơn: Bà Đỗ Thị Ng; sinh năm 1974 (Có mặt)

Ông Nông Văn D; sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lục Văn Đ; sinh năm 1972 (Có mặt)

2/ Bà Triệu Thị R, sinh năm 1974<sub>1</sub>(Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Chị Nông Thị Nguyệt Ng1, sinh năm 1997

4/ Anh Nông Văn H, sinh năm 2000.

3/ Anh Nông Văn Tuấn A, sinh ngày 08/8/2004.

Cùng địa chỉ: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk (Chị Nga, anh H, anh A vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam ông Trịnh Ngọc Th trình bày:*

Ngày 19/5/2020 bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2020/ 6453520/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (Gọi tắt là Ngân hàng). Theo đó bà Ng, ông D vay Ngân hàng của số tiền vay là 460.000.000đ. Mục đích vay: Để chăn nuôi bò thịt, thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 19/5/2020, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 19/04/2021, lãi suất cho vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên bà Ng, ông D đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 206; tờ bản đồ số 48; diện tích 1.480m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất ở 400m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 697232 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 16/03/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng. Địa chỉ thửa đất: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr và Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 do UBND huyện Krông Pắc cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng ngày 05/11/2008 (chỉnh lý bổ sung ngày 24/01/2013 và ngày 19/05/2020) thuộc thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47; diện tích 13.720m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; Địa chỉ thửa đất: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr. Hợp đồng thế chấp số: 01/2020/9453520/HĐBĐ ký ngày 19/05/2020 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Tr và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ngày 19/05/2020.

Sau khi vay vốn, bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D đã trả cho Ngân hàng số tiền 37.997.260đ (Ba mươi bảy triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi đồng) tiền lãi, chưa trả được khoản tiền gốc nào. Hiện tại bà Ng, ông D còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) tiền lãi tạm tính đến ngày 12/07/2022 là 76.391.508đ (Bảy mươi sáu triệu ba trăm chín mươi một nghìn, năm trăm lẻ tám đồng). Hiện nay, khoản vay nêu trên đã quá hạn. Ngân hàng cũng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng hiện tại bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D vẫn chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà Ng phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) tiền lãi tạm tính đến ngày 12/07/2022 là 76.391.508đ (Bảy mươi sáu triệu ba trăm chín mươi một nghìn, năm trăm lẻ tám đồng). Bà Ng, ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát

sinh theo hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc tính từ ngày 13/07/2022 đến ngày bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D không thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên, đề nghị Tòa án tuyên quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2020/9453520/HĐBĐ ký ngày 19/05/2020 để ngân hàng thu hồi nợ.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Đỗ Thị Ng trình bày:*

Ngày 19/5/2020 bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2020/ 6453520/HĐTD với Ngân hàng. Theo đó bà Ng, ông D vay Ngân hàng số tiền nợ gốc là 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Mục đích vay: Để chăn nuôi bò thịt, thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 19/5/2020 đến ngày 19/04/2021. Lãi suất cho vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên bà Ng, ông D đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 206; tờ bản đồ số 48; diện tích 1.480 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất ở 400m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 697232 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 16/03/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng Địa chỉ thửa đất: Thôn 7C, xã Ea Phê, huyện Krông Pắc và Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 do UBND huyện Krông Pắc cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng ngày 05/11/2008 (chỉnh lý bổ sung ngày 24/01/2013 và ngày 19/05/2020) thuộc thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47; diện tích 13.720 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; Địa chỉ thửa đất: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr. Hợp đồng thế chấp số: 01/2020/9453520/HĐBĐ ký ngày 19/05/2020 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Tr và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ngày 19/05/2020.

Sau khi vay vốn, bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D đã trả cho Ngân hàng số tiền 37.997.260 đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm chín mươi một nghìn, năm trăm lẻ tám đồng) tiền lãi, chưa trả được khoản tiền gốc nào. Hiện tại, bà và ông D còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc gốc 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) tiền lãi tạm tính đến ngày 12/07/2022 là 76.391.508 đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm chín mươi một nghìn, năm trăm lẻ tám đồng). Hiện nay, khoản vay trên đã quá hạn. Ngân hàng cũng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng hiện tại bà Ng và ông Nông Văn D vẫn chưa có tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Nguyên vọng của bà Đỗ Thị Ng chấp nhận trả cho Ngân hàng số tiền 536.391.508đ (Năm trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi một nghìn, năm trăm lẻ tám đồng), trong đó nợ gốc 460.000.000 đồng, nợ lãi 76.391.508 đồng (tiền lãi tính đến hết ngày 12/07/2022). Tuy nhiên, do hiện nay gia đình đang chưa đủ tiền để trả cho Ngân hàng một lần nên bà Ng xin được trả dần số nợ trên cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp bà và ông Nông Văn D không thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên, thì bà và ông D đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2020/9453520/HĐBĐ ký ngày 19/05/2020 để ngân hàng thu hồi nợ.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Đ trình bày:*

Vợ chồng tôi là hàng xóm với bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D. Ngày 18/4/2016 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D một phần trong thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47. Địa chỉ thửa đất thôn 00 xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 05/11/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng với diện tích 4.550m<sup>2</sup>. Thửa đất của vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng có vị trí như sau: Đông giáp đất ông H và đất ông Ph; Tây giáp đường rẫy của ông Ch; Nam giáp đất ông D còn lại và đất ông Th; Phía Bắc giáp đất ông S, số tiền nhận chuyển nhượng là 410.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng tôi vẫn biết thửa đất trên bà Ng, ông D đang thế chấp để vay vốn của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Kr. Tuy nhiên, vợ chồng tôi vẫn tin tưởng bà Ng, ông D sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng và thực hiện việc tách thửa cho vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi vẫn thanh toán đầy đủ tiền cho ông D, bà Ng. Sau khi nhận đủ tiền thì bà Ng, ông D đã viết giấy sang nhượng đất (Viết tay) cho vợ chồng tôi giữ và chúng tôi sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà Ng, ông D từ năm 2016 đến nay. Song do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên bà Ng, ông D vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng nên giữa chúng tôi vẫn chưa làm thủ tục sang tên tách thửa được. Hiện nay do khoản nợ mà bà Ng, ông D đã quá hạn nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D phải thanh toán nợ cho Ngân hàng. Quan điểm của vợ chồng tôi như sau: Yêu cầu bà Ng, ông D phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng, sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng thì đề nghị ông D, bà Ng thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa cho vợ chồng tôi. Trường hợp bà Ng, ông D không thực hiện được việc trả nợ cho Ngân hàng và không tách thửa được cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi sẽ khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác khi thấy cần thiết.

+ Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị R thống nhất như lời trình bày của ông Lục Văn Đ mà không bổ sung gì thêm.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn ông Nông Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1 đến Tòa án lập bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông Nông Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1 vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 207 khoản 3 Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, lập biên bản không tiến hành hoà giải được và Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đảm bảo theo quy định tại Điều 203, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**Tại phiên tòa:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc Th vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị HĐXX buộc ông Nông Văn D, bà Đỗ Thị Ng phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) nợ lãi 76.391.508 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 12/07/2022). Đồng thời bà Ng, ông D phải tiếp tục chịu tiền lãi suất theo hợp đồng cho đến thanh toán khoản tiền nợ gốc. Trường hợp ông D, bà Ng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Đỗ Thị Ng giữ nguyên quan điểm chấp nhận thanh toán đầy đủ các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay gia đình đang gặp khó khăn nên đề nghị Tòa án cho bà và ông D trả dần khoản nợ trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Đ đề nghị bà Ng, ông D thanh toán tiền cho Ngân hàng, rút Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 05/11/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng đã thế chấp tại Ngân hàng và làm thủ tục tách thửa đôi với 4.550m<sup>2</sup> mà bà Ng, ông D đã viết giấy tay sang nhượng cho ông và bà R từ năm 2016 cho ông và bà R. Trong trường hợp bà Ng, ông D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản bà Ng, ông D đã thế chấp để thu hồi nợ.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:**

Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử. Bị đơn ông ông Nông Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1 vắng mặt tại buổi làm việc lập bản tự khai cũng như vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa là từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 463, Điều 466; khoản 2 Điều 292; Điều 293 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam. Buộc ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 460.000.000 đồng và phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D<sub>5</sub> trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Trường

hợp bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên, thì đề nghị Tòa án tuyên quyền bán phát mãi các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2020/9453520/HĐBĐ ký ngày 19/05/2020 để Ngân hàng thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

+ Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Đ đề ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về thẩm quyền: Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện bị đơn ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng cư trú tại thôn xx, xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa lần thứ nhất bị đơn ông Nông Văn D, bà Đỗ Thị Ng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1 vắng mặt không có lý do, nên HĐXX đã quyết định hoãn phiên tòa và tiếp tục tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa cho ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng, anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1. Tại phiên tòa hôm ông Nông Văn D, anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1, bà Triệu Thị R vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Do vậy, HĐXX áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Nông Văn D, anh Nông Văn H, Nông Văn Tuấn A và chị Nông Thị Nguyệt Ng1 và bà Triệu Thị R.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Đ yêu cầu ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng có trách nhiệm trả số tiền vay gốc 460.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng vay như hai bên đã ký kết. Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 19/05/2020 Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp số: 01/2020/9453520/HĐBĐ với ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng; Ngày 19/5/2020 Ngân hàng với bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2020/ 6453520/HĐTD. Theo đó Ngân hàng đã cho ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng vay số tiền 460.000.000đ. Mục đích vay: Để Chăn nuôi bò thịt, thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 19/5/2020, hạn trả nợ cuối cùng là ngày ngày 19/04/2021. Lãi suất cho vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét việc giao kết Hợp đồng thế chấp số: 01/2020/ 9453520/HĐBĐ và Hợp

đồng tín dụng số 01/2020/ 6453520/HĐTD ngày 19/5/2020 giữa ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng với Ngân hàng là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nên Tòa án công nhận hợp đồng mà ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam là có thực và hợp pháp. Tuy nhiên, sau khi vay ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng chỉ trả được cho Ngân hàng 37.997.260 đồng tiền lãi, chưa trả được khoản tiền gốc nào. Hiện tại khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 01/2020/ 6453520/HĐTD đã quá hạn trả nợ nhưng ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay gốc 460.000.000 đồng của ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*

Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên cần áp dụng khoản 1 Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để buộc ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc 460.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Về lãi suất: Hợp đồng tín dụng số 01/2020/ 6453520/HĐTD thể hiện các đương sự thỏa thuận lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Áp dụng Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; mục 3 phần I Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19 tháng 6 năm 1997 của Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp và Bộ tài chính và thỏa thuận việc điều chỉnh lãi suất của các bên để tính lãi suất theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tiền lãi suất được tính cụ thể như sau:

\* Tiền lãi trong hạn:

Ngày vay 19/05/2020 đến ngày trả nợ theo hợp đồng 19/4/2021 là 335 ngày, mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng là 9%/năm (lãi trong hạn), tiền lãi được tính như sau:  $460.000.000đ \times 9\%/năm \times 335 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 37.997.260đ$ .

\* Tiền lãi quá hạn:

Do ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng vi phạm trả nợ trong hạn, nên Ngân hàng yêu cầu tính lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn, cụ thể lãi suất quá hạn được tính là 13,5%/năm. Tiền lãi quá hạn được tính như sau: Ngày 19/4/2021 là ngày trả nợ cuối cùng như vậy tiền lãi quá hạn được tính từ ngày 20/4/2021 đến ngày xét xử ngày 29/9/2022 là 527 ngày, lãi suất được tính như sau:

$460.000.000đ \times 13,5\%/năm \times 527 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 89.832328 \text{ đồng}$ .

Tổng cộng tiền lãi là 127.829.588 đồng, trong đó lãi trong hạn là 37.997.260 đồng, lãi quá hạn 89.832328 đồng. Tuy nhiên, sau khi vay bà Ng, ông

D đã trả được 37.997.260 đồng tiền lãi. Nên số tiền lãi còn lại 127.829.588 đồng - 37.997.260 đồng (đã trả) = 89.832.328 đồng.

Như vậy HĐXX cần buộc ông D, bà Ng phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 460.000.000 đồng và 89.832.328 đồng (tiền lãi). Tổng cộng cả gốc và lãi là 549.830.328 đồng (Năm trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm hai tám đồng)

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2022) bà Ng, ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc”.

[5] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay nói trên bà Ng, ông D đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 206; tờ bản đồ số 48; diện tích 1.480m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất ở 400m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 697232 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 16/03/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng. Địa chỉ thửa đất: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr và Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 do UBND huyện Krông Pắc cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng ngày 05/11/2008 (chỉnh lý bổ sung ngày 24/01/2013 và ngày 19/05/2020) thuộc thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47; diện tích 13.720m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; Địa chỉ thửa đất: Thôn 00, xã Ea, huyện Kr. Hợp đồng thế chấp số: 01/2020/9453520/HĐBĐ ký ngày 19/05/2020, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Tr và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ngày 19/05/2020. Như vậy, hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Đỗ Thị Ng, ông Lục Văn Đ, bà Triệu Thị R cùng thừa nhận: Liên tục từ năm 2014 đến nay bà Ng, ông D đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam. Tuy vậy, năm 2016 bà Ng, ông D đã chuyển nhượng cho ông Lục Văn Đ, bà Triệu Thị R một phần của thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47 với diện tích là 4.550m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677. Như vậy, mặc dù biết Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 đang bị thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng, bà Ng, ông D bị hạn chế quyền định đoạt đối với thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677 nhưng ông Đ, bà R vẫn nhận chuyển nhượng đất là thiếu sót của bà R, ông Đ. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà Ng cũng đồng ý nếu bà Ng, ông D không thanh toán đầy đủ khoản tiền đã vay của Ngân hàng thì bà R, ông Đ đồng ý để Ngân hàng phát mãi toàn bộ tài sản bà Ng, ông D đã thế chấp đã thu hồi nợ.

Xét việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa các đương sự là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật Vì vậy, trường hợp vợ chồng ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp để thanh toán nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm

460.000.000đ tiền vay gốc và các khoản tiền lãi suất phát sinh, các khoản phí và chi phí phát sinh trên số tiền vay gốc.

Sau khi ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Phòng giao dịch Kr có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí hết 2.000.000 đồng số tiền này Ngân hàng đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi phí xong. Đối với tiền chi phí này bị đơn phải chịu. Như vậy, cần buộc ông Nông Văn D, bà Đỗ Thị Ng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 2.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định là phù hợp.

[7] Về án phí: Do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Buộc ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng phải chịu 25.993.212đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, hai trăm mười hai đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Theo mức tính: 400.000.000 đồng = 20.000.000đồng + (149.830.328 đồng x 4%) = 25.993.213 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 12.728.000đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0016376, ngày 26/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kr.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 203, Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 292; Điều 293; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Buộc ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam tổng số tiền là 549.830.328 đồng (Năm trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm ba mươi nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 460.000.000 đồng và 89.832.328 đồng tiền lãi.

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 29/9/2022) ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc”

Sau khi ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp gồm:

Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 697232, thuộc thửa đất số 206; tờ bản đồ số 48, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 16/03/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng và Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677, thuộc thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 05/11/2008 cho hộ ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng (đã chỉnh lý bổ sung GCN QSDĐ ngày 24/01/2013 và ngày 19/05/2020)

Trường hợp ông D, bà Ng không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng Đ Việt Nam, có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Đất và toàn bộ tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 697232, thửa đất số 206; tờ bản đồ số 48; diện tích 1.480m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất ở 400m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm 1080m<sup>2</sup> do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 16/03/2008 cho ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng. Địa chỉ thửa đất: xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk; đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 014677, thửa đất số 105; tờ bản đồ số 47; diện tích 13.720m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 05/11/2008 cho ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng (chỉnh lý bổ sung GCN QSDĐ ngày 24/01/2013 và ngày 19/05/2020). Địa chỉ thửa đất: xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

+ Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam được nhận lại số tiền chi phí tố tụng 2.000.000đ (Hai triệu đồng) khi thu được từ bà Đỗ Thị Ng và ông Nông Văn D.

+ Về án phí: Buộc ông Nông Văn D và bà Đỗ Thị Ng phải chịu 25.993.213 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, hai trăm mười hai đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam số tiền 12.728.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0016376, ngày 26/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, được

quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

*“Trong 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 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, 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”.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Kr;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Thu Hiền**









