

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EA H'LEO  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 89/2021/DSST.

Ngày: 07-9-2021.

V/v: “Kiện tranh chấp HĐ  
vay tài sản”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO.**

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

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

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Vũ Xuân Thụ.

2. Ông Hoàng Tuyển.

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Công Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 07/9/2021 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 162/2021/TLST-DS, ngày 30/3/2021, về việc “Kiện tranh chấp HĐ vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2021/QĐXXST-DS ngày 30/7/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2021/QĐST-DS ngày 16/8/2021 giữa:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Địa chỉ: Số 266, 268 Nam Kỳ Khởi nghĩa, quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm – Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Kiên – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ea H'Leo. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 435 Giải Phóng, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk

*Bị đơn:* Ông Trần Duy S, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Địa chỉ: Thôn Y, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30/01/2018 ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng vay thứ nhất vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền là 400.000.000 đồng và ngày 22/01/2019 ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng vay thứ hai vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền là 100.000.000 đồng. Đến ngày 07/01/2020 ông S, bà H đã tắt toán khoản vay và có nhu cầu tiếp tục sử dụng vốn vay nên đã đề nghị tái cấp vốn vay là 500.000.000 đồng được thể hiện tại thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐ cho vay, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 10.5%/năm, mục đích sử dụng đầu tư nông nghiệp. Nhưng đến kỳ hạn trả nợ ông S, bà H không trả nợ cho Ngân hàng.

Tại hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 30/01/2018 ông S, bà H thế chấp 03 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091152; số CM 091153; số CM 091154 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2017 cho ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H.

Để đảm bảo cho hoạt động của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và không bị ảnh hưởng xấu bởi việc mất khả năng trả nợ của bên đi vay, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo giải quyết theo quy định của pháp luật buộc ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐ tín dụng là 602.049.063 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng; lãi suất trong hạn là 82.693.149 đồng; lãi suất quá hạn là 19.355.914 đồng (lãi tạm tính đến ngày 07/9/2021).

Trường hợp ông S, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

*Quá trình điều tra thu thập tài liệu, chứng cứ ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H là bị đơn:* Cố tình lẩn tránh, không hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến của ông S, bà H và ông S, bà H cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự do chủ tọa phiên tòa đã công bố tại phiên tòa thể hiện việc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín khởi kiện yêu cầu ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 500.000.000 đồng tiền nợ gốc và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐ tín dụng là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466 Bộ luật dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín khởi kiện ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H tại Tòa án và Tòa án thụ lý giải quyết về Tranh chấp HĐ vay tài sản là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập ông S, bà H đến Tòa án để công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông S, bà H vắng mặt không có lý do, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự được mà tiến hành xác minh, niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi ông S, bà H cư trú. Theo quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không tiến hành hòa giải được và tiến hành xét xử. Sau khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã cung cấp 02 hợp đồng cho vay số LD 1802400040 ngày 30/01/2018; số LD 1901700185 ngày 22/01/2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01/LD1901700185 ngày 07/01/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0222/2018/TC/EHL ngày 30/01/2018 thể hiện việc ông S, bà H vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền là 500.000.000 đồng.

Như vậy, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, các bên đã xác lập “Hợp đồng cho vay” được quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự, nên có đủ căn cứ pháp lý xác định ngày 07/01/2020 ông S, bà H ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay, vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với số tiền là 500.000.000 đồng. Mặc dù không ghi nhận được ý kiến của ông S, bà H về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Tuy nhiên, tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0222/2018/TC/EHL ngày 30/01/2018 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Thị Phụng) thể hiện nghĩa vụ được bảo đảm cho số tiền vay nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến kỳ hạn trả nợ nhưng ông S, bà H không thực hiện đúng cam kết là vi phạm về nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại khoản

1 Điều 466 Bộ luật dân sự và vi phạm trong thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay. Từ những phân tích trên, xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín là có căn cứ, nên cần chấp nhận, buộc ông S, bà H phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền hiện còn nợ là 602.049.063 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng; lãi suất trong hạn là 82.693.149 đồng; lãi suất quá hạn là 19.355.914 đồng (lãi tạm tính đến ngày 07/9/2021). Ông S, bà H phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận tại thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay kể từ ngày 08/9/2021 cho đến khi ông S, bà H trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông S, bà H ký “Hợp đồng thế chấp bất động sản” số 0222/2018/TC/EHL ngày 30/01/2018 thế chấp 03 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091152; số CM 091153; số CM 091154 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2017 cho ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Hợp đồng thế chấp bất động sản xác lập tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức theo quy định tại Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 325 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 1 Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 9; khoản 2 Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về việc đăng ký biện pháp bảo đảm. Do vậy, thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng thế chấp được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật, nên các tài sản thế chấp được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khi ông S, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ như đã cam kết. Nếu ông S, bà H thanh toán đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì phía Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có nghĩa vụ giải chấp tài sản thế chấp.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín được chấp nhận, nên buộc ông S, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 325; Điều 463 và khoản 1, 3, 5 Điều 466 Bộ luật dân sự;

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Buộc ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 602.049.063 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng; lãi suất trong hạn là 82.693.149 đồng; lãi suất quá hạn là 19.355.914 đồng (lãi tạm tính đến ngày 07/9/2021).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông S, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông S, bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp ông S, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền yêu cầu Chi cục THADS huyện Ea H'Leo xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091152; số CM 091153; số CM 091154 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2017 cho ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H để thu hồi nợ.

*Về chi phí tố tụng:* Căn cứ Điều 155; khoản 2 Điều 156; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định đã nộp, sau khi thu được từ ông Sơn, bà Hương.

*Về án phí:* Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Duy S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 28.081.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 13.103.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2020/0000226 ngày 24/3/2021.

*Về quyền kháng cáo:* Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

*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, 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:***

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Đã ký

**Nguyễn Huy Vũ**