

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EAH'LEO  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 07/2022/DSST

Ngày: 19-01-2022.

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Long

*Các hội thẩm nhân dân gồm có:* Ông Bùi Hoàng Sơn.

Ông Ksor Y Nai.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thế Trường - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Quốc Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022 tại phòng xử án - Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 456/2021/TLST-DSST, ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXXST-DSST, ngày 05 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP ĐA.

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận P, TP Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Ngô Thái H - Giám đốc Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E.

**Người được ủy quyền lại:** Ông Lê Văn Q – Nhân Viên Phòng kinh doanh – Phòng Giao dịch E – có mặt.

**Bị đơn:** Ông Lê Văn Th và bà Đỗ Thị V – có mặt.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Khánh Ch – Sinh năm 2002 (con đẻ của ông Th, bà V) – vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 23/4/2019, ông Lê Văn Th và bà Đỗ Thị V ký hợp đồng tín dụng số: N.0344/119 vay của Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch E số tiền 550.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 10,5 %/năm; Lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn; thời hạn cho vay: 12 tháng; mục đích vay đầu tư phát triển nông nghiệp.

Để bảo đảm cho khoản vay này thì ông Th bà V đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số: 15a; tờ bản đồ số: 12; Tọa lạc tại xã Ea H'Leo, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 328 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V419197do UBND Huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/11/2002; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0107/TC19 ngày 23/4/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Th và bà V chỉ mới trả được 29.750.000đ tiền lãi trong hạn.

Nay ngân hàng yêu cầu ông Th bà V phải trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 19/01/2022 là 729.745.000 đồng, trong đó: Tiền gốc: 550.000.000 đồng, lãi trong hạn: 28.803.000 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 19/01/2022 là 150.942.000 đồng. Ngoài ra ông Th bà V phải chịu các khoản lãi suất phát sinh kể từ ngày 20/01/2022 đến khi trả hết nợ.

Nếu ông Th bà V không trả hoặc không trả đủ cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0107/TC19 ngày 23/4/2019 để thu hồi nợ.

***Bị đơn ông Lê Văn Th và bà Đỗ Thị V trình bày:***

Vào ngày 23/4/2019, vợ chồng ông Th, bà V ký hợp đồng tín dụng số N.0344/119 vay của Ngân hàng TMCP ĐA – PGD E 550.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn: 10,5%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn; thời hạn cho vay: 12 tháng; Mục đích vay: Đầu tư phục vụ nông nghiệp. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ông bà đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số: 15a; Tờ bản đồ số: 12; địa chỉ thửa đất: thôn 3, xã Ea H'Leo; diện tích: 328 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419197do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/11/2002; Theo hợp đồng thế chấp số K.0107/TC19 ngày 23/4/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Th, bà V chỉ mới trả được 29.750.000đ tiền lãi trong hạn. Nguyên nhân là do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, làm ăn mất mùa, giá nông sản thấp, tình hình dịch bệnh covid diễn biến phức tạp nên chưa có tiền để trả nợ. Nay ông bà xin ngân hàng gia hạn và cho trả nợ dần.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

Tại Biên bản tự khai ngày 31/12/2021 chị Lê Thị Khánh Ch trình bày: Chị là thành viên trong hộ gia đình việc cha mẹ chị vay vốn tại ngân hàng nay xảy ra tranh chấp chị không có yêu cầu hay ý kiến gì, chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng vì các tài sản thế chấp là tài sản của cha mẹ chứ chị không có công sức đóng góp gì.

Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp bao gồm: Đơn khởi kiện, hồ sơ vay vốn gồm: Quyết định ủy quyền cho ông Lê Văn Q; Quyết định bổ nhiệm ông Ngô Thái H; Quyết định ủy quyền thường xuyên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419197; Đơn xin xác nhận nhân khẩu (photo); Giấy chứng minh nhân dân Lê Thị Khánh Ch, Lê Văn Th, Đỗ Thị V (photo); Giấy xác nhận quyền sử dụng đất (photo); Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn (photo); Sổ hộ khẩu (photo); Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (photo); Biên bản làm việc ngày 09/7/2021 (photo); Bảng tính chi tiết lãi vay; Hợp đồng ủy quyền (photo); Hợp đồng tín dụng

số N.0344/119 (photo); Bản cam kết ngày 23/4/2019 (photo); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K 0107/TC19 ngày 23/4/2019 (photo);

- Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp: không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.
- Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Bản tự khai của nguyên đơn; bản tự khai của bị đơn; bản tự khai của chị Lê Thị Khánh Ch; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất thế chấp.

***Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và Nguyên đơn đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ kiện: Sau khi phân tích và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự có mặt tại phiên tòa, xét thấy phía nguyên đơn có đủ căn cứ pháp lý để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông bà Lê Văn Th, Đỗ Thị V phải trả cho Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E tổng số nợ cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 19/01/2022 là 729.745.000 đồng. Trường hợp không trả được nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp trả được nợ thì Ngân hàng phải làm thủ tục giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông Th, bà V.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng Giao dịch E đối với bị đơn ông bà Lê Văn Th – Đỗ Thị V là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng mục đích vay vốn là để phục vụ nông nghiệp nên thuộc loại án dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo 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.

[2] Về nội dung: Theo hợp đồng tín dụng số N.0344/119 ngày 23/4/2019 thì vợ chồng ông Th bà V vay số tiền gốc: 550.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn: 10,5%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn; thời hạn cho vay: 12 tháng; Mục đích vay: Đầu tư phục vụ nông nghiệp.

Thời hạn hạn trả nợ cuối cùng là ngày 23/4/2020, nhưng đến nay ông Th, bà V chỉ mới trả cho Ngân hàng ĐA được 29.750.000 đồng tiền lãi; số nợ gốc và lãi trong hạn, quá hạn còn lại tính đến nay là 729.745.000 đồng. Như vậy ông Th, bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng ĐA.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ, cần áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 463; 466 Bộ luật dân sự buộc vợ chồng ông bà Lê Văn Th, Đỗ Thị V phải trả cho Ngân hàng ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng Giao dịch E tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 19/01/2022 là 729.745.000 đồng, ngoài ra ông Th, bà V còn phải trả thêm khoản lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký nói trên tính từ ngày 20/01/2022 đến khi trả hết nợ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Để bảo đảm cho khoản vay này thì ông Th bà V đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số: 15a; tờ bản đồ số: 12; Tọa lạc tại xã Ea H'Leo, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 328 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V419197 do UBND Huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/11/2002; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0107/TC19 ngày 23/4/2019. Khi ký hợp đồng thế chấp đã được các thành viên trong hộ là chị Chi làm giấy ủy quyền cho ông Th, bà V được quyền dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tuy trong hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản gắn liền trên đất nhưng các bên không có thỏa thuận gì khác nên theo quy định tại Điều 325 Bộ Luật dân sự thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Do vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp có hiệu lực pháp luật. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Th, bà V không thanh toán được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K 0107/TC19 ngày 23/4/2019 để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp là: 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Lỗi vi phạm hợp đồng thuộc về bị đơn nên buộc ông Th, bà V phải chịu. Do số tiền này phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên buộc vợ chồng ông Th, bà V phải trả lại cho Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E.

[5] Về án phí: ông Lê Văn Th, bà Đỗ Thị V phải chịu toàn bộ án phí DSST là 33.180.000 đồng (*ba mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng*).

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch huyện E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 299, 318, 319, 320, 323; 325; 463; 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐA.

Buộc vợ chồng ông bà Lê Văn Th, Đỗ Thị V phải trả cho Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng Giao dịch E, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 19/01/2022 là 729.745.000 đồng (*bảy trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*), trong đó: Tiền gốc: 550.000.000 đồng (*năm trăm năm mươi triệu đồng*), lãi trong hạn: 28.803.000 đồng (*hai mươi tám triệu tám trăm lẻ ba nghìn đồng*), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 19/01/2022 là 150.942.000 đồng (*một trăm*

*năm mươi triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng*). Ngoài ra ông Th bà V phải chịu các khoản lãi suất phát sinh kể từ ngày 20/01/2022 đến khi trả hết nợ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Th bà V không trả hoặc không trả đủ cho ngân hàng thì Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh Đ – Phòng Giao dịch E được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0107/TC19 ngày 23/4/2019 để thu hồi nợ.

*Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp*: Ông bà Lê Văn Th, bà Đỗ Thị V phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp là 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Thanh, bà Vương phải trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP ĐA – Chi Nhánh Đ – Phòng Giao dịch Eo.

*Về án phí*: Ông bà Lê Văn Th – Đỗ Thị V phải nộp 33.180.000 đồng (*ba mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP ĐA 16.073.000 đồng (*mười sáu triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000490 ngày 28/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

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

**Bùi Văn Long**