

Bản án số: **10/2022/DS-ST**

Ngày 22-6-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Xuân Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đình Bông và ông Lê Khải

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vi Thế Nam - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa:**  
Ông Tổng Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Krông Nô tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 10/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06A/2021/QĐXXST-DS, ngày 24/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2022/QĐST-DS, ngày 30/3/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 95/2022/QĐST-DS, ngày 26/4/2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số: 100/2022/QĐST-DS, ngày 27/5/2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 132/2022/QĐST-DS, ngày 06/6/2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10A/2022/QĐXXST-DS, ngày 06/6/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số 02 Láng H, phường Thành C, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Thanh C, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Krông Nô Đắk Nông (Theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Đoàn Thanh C: là ông Vũ Quốc Tuấn; chức vụ: Phó giám đốc. Văn bản ủy quyền số: 102/UQ- ngày 22/6/2022; Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Cao Th - Vắng mặt;

Địa chỉ: Buôn K, xã Đắk D, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị H; Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Giang C, xã Đắk D, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 11 năm 2020 (nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 18/01/2021), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23/6/2009, ông Lê Cao Th có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh Krông Nô Đắk Nông (Ngân hàng) số tiền 80.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 5302LAV200902224/2225 ngày 23/6/2009; lãi suất cho vay mục đích mua sắm đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đối với số tiền vay 55.000.000 đồng là 15%/năm, lãi suất cho vay mục đích chăm sóc cây cà phê đối với số tiền vay 25.000.000 đồng là 10,5%/năm; Thời hạn cho vay: 09 tháng; hạn trả cuối cùng là ngày 23/3/2010, định kỳ trả gốc 01 kỳ.

Để bảo đảm cho các khoản vay, ông Lê Cao Th đã thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AN 593662 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Nô cấp ngày 22/10/2008, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số HĐ-085122 đối với thửa đất số: 49, 58, 63, tờ bản đồ số: 40; diện tích 35315m<sup>2</sup>; Địa chỉ tại buôn K62, xã Đắk Drô, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Theo Hợp đồng thế chấp số 285049267/HĐTC ngày 23/6/2009 được ký kết giữa Ngân hàng N với ông Lê Cao Th. Đến hạn trả nợ ông Th không trả gốc lãi theo quy định, qua nhiều lần thông báo, nhắc nhở nhưng ông Lê Cao Th vẫn không thanh toán nợ, vi phạm hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng khởi kiện ông Th đề nghị Tòa án buộc ông Th phải trả số tiền gốc là 80.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn, quá hạn là 311.895.833 đồng. Do có sự tính toán sai về lãi suất giảm lãi nên Ngân hàng thay đổi một phần nội dung khởi kiện đối với yêu cầu tạm tính lãi suất quá hạn, theo đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu tạm tính lãi suất quá hạn thời gian từ ngày 23/3/2010 đến 10/11/2020 là 303.562.500 đồng tuy nhiên do có sự tính toán nhầm nên nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Th phải trả số tiền lãi quá hạn từ ngày 23/6/2009 ngày 22/6/2022 của số tiền gốc 80.000.000 đồng với số tiền lãi quá hạn tạm tính là 216.909.104 đồng. Như vậy, tính đến ngày 22/6/2022, ông Lê Cao Th còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 8.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 208.576.565 đồng. Tổng cộng gốc lãi là 296.909.898 đồng.

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lê Cao Th phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 22/6/2022 là 296.909.898 đồng, trong đó: nợ gốc là 80.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 8.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 208.576.565 đồng đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tiếp theo kể từ ngày 23/6/2022 cho đến khi trả xong nợ vay ông Th phải tiếp tục chịu lãi suất theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng.

- Trường hợp ông Lê Cao Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

- Trường hợp số tiền thu được từ bán tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê Cao Th tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có mặt tại phiên tòa để làm việc.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Công D và bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ông bà sử dụng diện tích đất khoảng 900 m<sup>2</sup> phía dưới chân sinh giáp đất của ông Th lúc đầu trồng lúa nước nhưng sau đó đó cải tạo trồng cà phê từ năm 2021 chưa được thu hoạch. Trường hợp ông Th không trả được nợ, Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản của ông Th thì ông, bà đề nghị xem xét nếu đất đó thuộc đất cấp cho ông Th trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả lại và thanh toán giá trị tài sản trên đất của ông Th mà ông, bà đã đầu tư, cải tạo. Tòa án hướng dẫn ông, bà làm thủ tục yêu cầu độc lập nhưng ông bà không thực hiện yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa; tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự thủ tục quy định; Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc ông Ngân hàng N phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày xét xử ngày 26/4/2022 tổng cộng là 296.909.898 đồng, trong đó: nợ gốc là 80.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 8.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 208.576.565 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tiếp theo kể từ ngày 23/6/2022 cho đến khi trả xong nợ vay theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng. Trường hợp ông Lê Cao Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 285049267/HĐTC ngày 23/6/2009 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Cao Th. Trường hợp số tiền thu được từ bán tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê Cao Th tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng: Buộc bị đơn ông Lê Cao Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.012.000 đồng, nguyên đơn phải chịu; nguyên đơn đã chi phí số tiền trên theo Giấy nộp tiền ngày 02/8/2021 tại Cơ quan thường trú Đài tiếng nói Việt Nam khu vực Tây Nguyên; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 06/8/2021 của Báo Công lý, Phiếu thu ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

Về án phí: Buộc bị đơn ông Lê Cao Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng N khởi kiện ông Lê Cao Th do vi phạm hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết vào ngày 23/6/2009, mục đích vay để mua sắm đồ dùng sinh hoạt trong gia đình và chăm sóc cây cà phê. Đây là quan hệ pháp luật

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng” trong vụ án dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lê Cao Th có địa chỉ tại buôn K, xã Đắc D, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với ông Lê Cao Th được ký kết vào ngày 23/6/2009, Thời hạn cho vay: 09 tháng; hạn trả cuối cùng là ngày 23/3/2010, định kỳ trả gốc 01 kỳ. Đã quá hạn trả nợ nhưng ông Lê Cao Th không trả được nợ theo thỏa thuận nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của Ngân hàng. Thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 3 năm kể từ ngày người có quyền biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị vi phạm. Thời hiệu để Ngân hàng thực hiện quyền khởi kiện là từ ngày 24/3/2010 đến hết ngày 24/3/2013 nhưng đến ngày 18/01/2021 Ngân hàng mới khởi kiện là hết thời hiệu. Tuy nhiên Căn cứ khoản 2 Điều 149 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định. Theo hướng dẫn tại mục 7, Công văn 152/TANDTC-PC ngày 19/7/2017 của TANDTC về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý nợ xấu cũng đã hướng dẫn cụ thể về vấn đề áp dụng thời hiệu khi giải quyết tranh chấp các Hợp đồng tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn không đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu. Do đó, mặc dù Hợp đồng tín dụng nêu trên đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên Tòa án vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do vậy không vi phạm thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 429 của Bộ luật dân sự.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với ông Lê Cao Th có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng và các văn bản bổ sung.

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn ông Lê Cao Th: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Lê Cao Th. Xác minh tại Công an xã Đắc Drô thể hiện ông Lê Cao Th không đăng ký thường trú, không tạm trú tại buôn K, xã Đắc D, huyện Krông Nô. Địa phương không xác định được công dân Lê Cao Th. Ngân hàng không xác định được nơi sinh sống và làm việc hiện nay của ông Lê Cao Th. Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Lê Cao Th.

Khoản 2 Điều 5 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định:

Khoản 2 Điều 5: “*Người khởi kiện đã cung cấp địa chỉ “nơi cư trú, làm việc, hoặc nơi có trụ sở” của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho Tòa án theo đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn tại khoản 1 Điều này tại thời điểm nộp đơn khởi kiện mà được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp, xác nhận hoặc*

*có căn cứ khác chứng minh rằng đó là địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì được coi là đã ghi đúng địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.”*

Điều 6:

*“2. Trường hợp sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được thông báo về việc thụ lý vụ án do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không còn cư trú, làm việc hoặc không có trụ sở tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp thì Tòa án giải quyết như sau:*

*a) Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở”. Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Theo tài liệu chứng cứ mà Nguyên đơn cung cấp thể hiện người trực tiếp vay tiền và ký kết hợp đồng tín dụng là ông Lê Cao Th, vì vậy ông Lê Cao Th phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, nhưng ông Lê Cao Th không thực hiện nghĩa vụ theo đúng nội dung thỏa thuận của hai bên, vắng mặt tại địa phương mà không thông báo cho chính quyền địa phương, không thông báo địa chỉ mới cho Ngân hàng, do đó xác định ông Lê Cao Th cố tình giấu địa chỉ. Tòa án nhân dân huyện Krông Nô thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa ông Lê Cao Th vắng mặt không lý do, quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành ủy thác tư pháp đến Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng nơi ông Th có đăng ký hộ khẩu thường trú, và trại giam nơi ông Th chấp hành án phạt tù thì thể hiện ông Th đã chấp hành xong bản án về địa phương và địa phương nơi ông Th có hộ khẩu xác định ông Th không sinh sống tại địa phương, không biết ở đâu. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Về nội dung Hợp đồng tín dụng: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 5302LAV200902224/2225 ngày 23/6/2009; số tiền vay: 80.000.000 đồng; thời hạn cho vay: 09 tháng; hạn trả cuối cùng là ngày 23/3/2010, định kỳ trả gốc 01 kỳ. Lãi suất cho vay mục đích mua sắm đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đối với số tiền vay 55.000.000 đồng là 15%/năm, lãi suất cho vay mục đích chăm sóc cây cà phê đối với số tiền vay 25.000.000 đồng là 10,5%/năm;

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng thể hiện dưới hình thức văn bản, thể hiện sự tự nguyện, tự thỏa thuận giữa bên cho vay là Ngân hàng N và bên vay là ông Lê Cao Th. Hợp đồng tín dụng đã thể hiện rõ về mức cho vay, phương thức cho vay, thời hạn cho vay, lãi suất cho vay, trả nợ gốc và lãi vốn vay, quyền và nghĩa vụ

của bên cho vay; bên vay... đúng theo quy định tại Luật các tổ chức tín số: 07/1997/QH10 ngày 12 tháng 12 năm 1997.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Cao Th không trả được nợ gốc và lãi theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tính đến ngày xét xử 22/6/2022 bị đơn còn nợ của nguyên đơn tổng cộng là 296.909.898 đồng, trong đó: nợ gốc là 80.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 8.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 208.576.565 đồng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Cao Th phải trả nợ gốc và lãi là có căn cứ, cần chấp nhận. Buộc bị đơn ông Th phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử ngày 22/6/2022 là 296.909.898 đồng, trong đó: nợ gốc là 80.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 8.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 208.576.565 đồng cho đến khi trả xong nợ vay ông Th phải tiếp tục chịu lãi suất theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng.

Do có sự tính toán sai về lãi suất giảm lãi nên Ngân hàng thay đổi một phần nội dung khởi kiện đối với yêu cầu tạm tính lãi suất quá hạn, theo đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu tạm tính lãi suất quá hạn thời gian từ ngày 23/3/2010 đến 10/11/2020 là 303.562.500 đồng tuy nhiên do có sự tính toán nhầm nên nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Th phải trả số tiền lãi quá hạn từ ngày 23/6/2009 ngày 22/6/2022 của số tiền gốc 80.000.000 đồng với số tiền lãi quá hạn tạm tính là 216.909.104 đồng. Việc nguyên đơn thay đổi đối với yêu cầu tạm tính lãi về lãi suất do có sai sót khi tính toán không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án chấp nhận sự thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính lại lãi suất.

[5]. Ông Lê Cao Th phải tiếp tục chịu thêm lãi suất phát sinh từ ngày 23/6/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 5302LAV200902224/2225 ngày 23/6/2009 cho đến khi thi hành án xong các khoản nợ trên.

[6]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

Tại Hợp đồng thế chấp số 285049267/HĐTC ngày 23/6/2009 được ký kết giữa Ngân hàng N với ông Lê Cao Th và được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Đắc Drô ngày 24/6/2009, đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân xã Đắc Drô ngày 24/6/2009, tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AN 593662 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Nô cấp ngày 22/10/2008, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số HD-085122 đối với thửa đất số: 49, 58, 63, tờ bản đồ số: 40; diện tích 35315m<sup>2</sup>; Địa chỉ tại buôn K, xã Đắc D, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2021 thể hiện: thửa đất số: 49, 58, 63, tờ bản đồ số: 40 đúng vị trí được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AN 593662 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Nô cấp ngày 22/10/2008 mang tên ông Lê Cao Th, đối với thửa đất số: 49, 58, 63, tờ bản đồ số: 40; diện tích 35315m<sup>2</sup>; địa chỉ tại thôn Giang C, xã Đắc D, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Tài sản trên đất: trên đất chỉ có tre, le điều trồng hoang hóa tự nhiên hoang hóa, chỉ có một phần diện tích đất khoảng 900m<sup>2</sup> phía dưới chân sinh thuộc đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th thì vợ chồng ông Lê Công D và bà Nguyễn Thị H sử dụng mức ủy san lấp làm ao chứa nước, trồng khoảng 200 cây cà phê vào năm 2021, 20 cây dừa còn nhỏ.

Xét thấy việc ông Lê Cao Th thể chấp Quyền sử dụng đất nói trên và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản tiền vay thực hiện theo Hợp đồng tín dụng số 5302LAV200902224/2225 ngày 23/6/2009 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có phản đối hay có ý kiến gì khác; các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thể chấp trên có hiệu lực kể từ ngày ký kết, đăng ký; trong đó có điều khoản: Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi dư nợ của bên thế chấp. Như vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là đúng pháp luật, vì vậy trường hợp ông Lê Cao Th không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi cho Nguyên đơn thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[7]. Đối với việc vợ chồng ông D, bà H đang sử dụng diện tích đất phía chân sinh thuộc đất được cấp cho ông Th, ông D, bà H không có giấy tờ chứng minh là quyền sử dụng đất của mình. Ông, bà biết ông Th đã đặt thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay tiền, ông, bà tự ý trồng thêm một số cây trên thửa đất mà ông Th thể chấp cho Ngân hàng là vi phạm quyền nhận thế chấp của nguyên đơn. Ông bà không có yêu cầu độc lập, đề nghị tòa án xem xét sau, nên HĐXX không xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì có thể yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[8]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là gốc 80.000.000 đồng với số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử là 216.909.104 đồng ông Lê Cao Th phải tiếp tục chịu thêm lãi suất phát sinh từ ngày 23/6/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 5302LAV200902224/2225 ngày 23/6/2009 cho đến khi thi hành án xong các khoản nợ trên. Việc nguyên đơn thay đổi đối với yêu cầu tạm tính lãi về lãi suất do có sai sót không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Tòa án chấp nhận sự thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tạm tính lại lãi suất quá hạn. Trường hợp ông Lê Cao Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 285049267/HĐTC ngày 23/6/2009 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Cao Th. Trường hợp số tiền thu được từ bán tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê Cao Th tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[9]. Về chi phí tố tụng:

[9.1]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy ông Lê Cao Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000 đồng theo quy định tại Điều 155 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngân hàng N đã tạm ứng chi phí trên nên ông Lê Cao Th có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 3.000.000 đồng cho Ngân hàng N.

[9.2]. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: số tiền 5.012.000 đồng, nguyên đơn phải chịu và nguyên đơn đã chi phí số tiền trên.

[10]. Án phí dân sự: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N được chấp nhận, do đó buộc bị đơn ông Lê Cao Th phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là:  $296.909.898 \text{ đồng} \times 5\% = 14.845.000 \text{ đồng}$  (làm tròn) theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016. Hoàn trả Ngân hàng N số tiền 9.797.000 đồng tạm ứng án phí mà Ngân hàng N (đại diện nhận tiền là Ngân hàng N – Chi nhánh Krông Nô Đăk Nông) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô theo biên lai số 0004039, ngày 21/01/2021.

[11]. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 410; Điều 418; Điều 429; Điều 463; Điều 466 của Bộ luật dân sự. Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tính dụng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155; Điều 180; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 23 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Lê Cao Th phải thanh toán cho Ngân hàng N (Đại diện nhận tiền là Ngân hàng N – Chi nhánh Krông Nô Đăk Nông). Tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 22/6/2022 là 296.909.898 đồng (*Hai trăm chín mươi sáu triệu chín trăm lẻ chín nghìn tám trăm chín mươi tám đồng*), trong đó: nợ gốc là 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*); tiền lãi trong hạn là 8.333.333 đồng (*Tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*), tiền lãi quá hạn là 208.576.565 đồng (*Hai trăm lẻ tám triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 23/6/2022, ông Lê Cao Th phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5302LAV200902224/2225 ngày 23/6/2009 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ trên.

Trường hợp ông Lê Cao Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Nguyên đơn, Nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 285049267/HĐTC ngày 23/6/2009 được ký kết giữa Ngân hàng N với ông Lê Cao Th.

- Trường hợp số tiền thu được từ bán tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê Cao Th tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N.



2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Ngân hàng N đã tạm ứng chi phí trên nên ông Lê Cao Th có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) cho Ngân hàng N.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: số tiền 5.012.000 đồng (*Năm triệu không mười hai nghìn đồng*), nguyên đơn phải chịu và nguyên đơn đã chi phí số tiền trên.

3. Án phí dân sự: Buộc ông Lê Cao Th phải chịu số tiền 14.845.000 đồng (*Mười bốn triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng N số tiền 9.797.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) tạm ứng án phí mà Ngân hàng N (đại diện nhận tiền là Ngân hàng N – Chi nhánh Krông Nô Đắk Nông) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô theo biên lai số 0004039, ngày 21/01/2021.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

*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 thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thu hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Krông Nô;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Phan Xuân Hoàng**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN      THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA



