

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

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

Bản án số: 100/2021/DSST

Ngày: 28/9/2021

“*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 NĂNG**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Trang***

***Các Hội thẩm nhân dân:***

**1/ Ông Y Míp Niê.**

**2/ Ông Lê Đăng Huấn.**

***Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Thu Huyền*** - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy*** - Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2021/TLST-DS ngày 21/6/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2021/QĐXXST-DS ngày 28/6/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 101/QĐST-DS ngày 16/9/2021 giữa:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 02 L, quận B, Tp. H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T.

Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T.

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh E - Bắc Đ.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Văn T. (Có mặt).

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N- Chi nhánh E Bắc Đ, phòng giao dịch T .

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

**Bị đơn:** 1/ Ông Trương Văn T.

2/ Bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

(Đều vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 20/5/2021, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:*

Trong năm 2018 và 2019 ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị H có ký kết với Ngân hàng N Chi nhánh E - Bắc Đ, phòng giao dịch T để vay tổng số tiền là 900.000.000 đồng theo 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

+ *Khoản vay 1*: Theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018 thì ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị H vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời hạn vay 05 năm. Lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, lãi suất quá hạn là 17.3%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Mục đích vay: Trồng tiêu, đầu tư cố định.

+ *Khoản vay 2*: Theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, ngày 06/4/2020 thì ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị H vay thêm số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay 01 năm. Lãi suất trong hạn là 10.5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% so với lãi trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Mục đích vay: Chăm sóc tiêu, đầu tư cố định.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị H đã ký đồng thể chấp số 5227LCP2014014052014/HĐTC ngày 04/8/2014; phụ lục hợp đồng thể chấp số 2/PLHĐTC ngày 07/3/2018 và phụ lục hợp đồng thể chấp số 3/PLHĐTC ngày 22/3/2019. Tài sản thế chấp là:

1/ Quyền sử dụng đất có diện tích 13.800 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 33 + 110 + 21, tờ bản đồ số 68 + 57 địa chỉ: Thôn E, xã Ea Tân, huyện K, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AC 969936, do UBND huyện K cấp ngày 12/6/2006 cho hộ ông Trương Văn T.

2/ Quyền sử dụng đất có diện tích 3.560 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 90a, tờ bản đồ số 57 địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số BN 603637, do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 21/6/2013 cho hộ ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Quá trình vay vốn, đối với hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, ông T, bà H trả được số tiền gốc là 263.000.000 đồng, do đó ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận QSD đất số BN 603637 cho Trương Văn T. Số tiền gốc còn nợ là 437.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cùng với số tiền gốc của hợp đồng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 là 200.000.000 đồng + lãi suất phát sinh cho đến nay ông T, bà H không trả.

Ngân hàng đã trực tiếp làm việc yêu cầu ông T, bà H trả nợ hoặc bàn giao tài sản nhưng ông T không đồng ý bàn giao tài sản. Do đó ngân hàng khởi kiện để yêu cầu ông T, bà H trả số nợ gốc của 02 hợp đồng là 637.000.000 đồng + lãi phát sinh cho ngân hàng theo quy định.

Sau khi ông T, bà H trả hết toàn bộ số nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T, bà H đã thế chấp. Nếu vi phạm kỳ hạn trả nợ thì ngân hàng được quyền đề nghị thi hành án phát mãi tài sản của ông T, bà H đã được thế chấp ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*Bị đơn ông Trương Văn T tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày:*

Công nhận năm 2018 và năm 2019 vợ chồng ông có vay của ngân hàng N Chi nhánh E - Bắc Đ, phòng giao dịch T tổng số tiền là 900.000.000 đồng theo 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

+ *Khoản vay 1*: Hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018 vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời hạn vay 05 năm. Lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, lãi suất quá hạn là 17.3%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Mục đích vay: Trồng tiêu, đầu tư cố định.

+ *Khoản vay 2*: Hợp đồng tín dụng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, ngày 06/4/2020 vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay 01 năm. Lãi suất trong hạn là 10.5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% so với lãi trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Mục đích vay: Chăm sóc tiêu, đầu tư cố định.

Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là: Quyền sử dụng đất số AC 969936, do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 12/6/2006 cho hộ ông Trương Văn T và Quyền sử dụng đất số BN 603637, do UBND huyện Krông Năng cấp cho hộ ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Quá trình vay, đối với hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, vợ chồng ông đã trả được số tiền gốc là 263.000.000 đồng nên ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận QSD đất số BN 603637 cho ông. Số tiền gốc của hợp đồng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018 còn nợ là 437.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cộng với số tiền gốc của hợp đồng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 là 200.000.000 đồng + lãi suất phát sinh cho đến nay vợ chồng ông chưa trả vì do dịch bệnh gia đình ông không có nguồn thu.

Nay ngân hàng khởi kiện để yêu cầu vợ chồng ông trả số nợ gốc của 02 hợp đồng là 637.000.000 đồng + lãi phát sinh cho ngân hàng thì ông đề nghị ngân hàng cho trả dần số tiền gốc trong 05 năm, mỗi năm trả 100.000.000 đồng tiền gốc. Đối với tiền lãi, đề nghị ngân hàng giảm lãi hoặc ông đồng ý để ngân hàng tìm người mua đất, vợ chồng ông đồng ý bán đất để trả hết nợ cho ngân hàng.

Trong trường hợp không trả được thì ngân hàng được quyền đề nghị thi hành án phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đã được thế chấp ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H tại phiên tòa hôm nay vắng mặt.*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bà Nguyễn Thị H đều vắng mặt nên Tòa án không thể lấy lời khai và hòa giải theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số nợ:

HĐXX xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn T xác định ngày 07/3/2018 vợ chồng ông ký vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời hạn vay 05 năm. Lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, lãi suất quá hạn là 17.3%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Mục đích vay: Trồng tiêu, đầu tư cố định. Tiếp đến ngày 25/3/2019, vợ chồng ông vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay 01 năm. Lãi suất trong hạn là 10.5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% so với lãi trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Mục đích vay: Chăm sóc tiêu, đầu tư cố định. Tổng số tiền của 02 lần vay là 900.000.000 đồng.

Kể từ thời điểm vay tài sản đến nay, đối với hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, vợ chồng ông Thắng mới trả được số tiền gốc là 263.000.000 đồng. Số tiền gốc còn nợ là 437.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cùng với số tiền gốc của hợp đồng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 là 200.000.000 đồng + lãi suất phát sinh cho đến nay vợ chồng ông T vẫn chưa trả.

Mặc dù giữa Ngân hàng và ông T cũng đã tiến hành làm việc với nhau về việc thanh toán nợ hoặc giao tài sản đảm bảo để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ nhưng ông T không thống nhất.

Như vậy, khi ký kết hợp đồng vay tài sản, giữa các bên có thỏa thuận với nhau thời gian cụ thể ông T, bà H phải thanh toán tiền vay cho ngân hàng. Đến nay mặc dù ngân hàng đã nhắc nhở nhiều lần nhưng phía ông T, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, ông T, bà H đã vi phạm về nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với ngân hàng theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự, do đó Ngân hàng cầu khởi kiện yêu cầu ông T, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay là hoàn toàn phù hợp nên cần chấp nhận, buộc ông Thắng, bà Hợp phải liên đới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo 02 hợp đồng tín dụng tính đến ngày 28/9/2021 (ngày xét xử) là: 815.234.061 đồng.

Đồng thời buộc ông T, bà H phải chịu lãi suất tiếp theo đối với số nợ gốc theo thỏa thuận của 02 hợp đồng kể từ ngày 29/9/2021 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng.

**[3]** Về xử lý tài sản thế chấp: Khi vay tiền ông T, bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất số AC 969936, do UBND huyện K cấp ngày 12/6/2006 cho hộ ông Trương Văn T và Quyền sử dụng đất số BN 603637, do UBND huyện K cấp ngày 21/6/2013 cho hộ ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Quá trình vay, vợ chồng ông T đã trả được số tiền gốc là 263.000.000 đồng nên ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận QSD đất số BN 603637 cho ông T.

Trong trường hợp ông T, bà H không trả được số nợ gốc và lãi suất phát sinh thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp còn lại của ông T, bà H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**[4]** Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

**[5]** Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147, Điều 184; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật án phí, lệ phí Tòa án.

### Tuyên xử:

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

Buộc ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 815.124.655 đồng (*Tám trăm mười lăm triệu một trăm hai mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi lăm đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 637.000.000 đồng và lãi suất phát sinh đến ngày 28/9/2021 là 178.160.654 đồng. Bao gồm:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018: Nợ gốc là: 437.000.000 đồng và lãi suất đến ngày 28/9/2021, bao gồm: lãi trong hạn: 113.232.088 đồng; lãi suất quá hạn: 2.719.167 đồng và lãi chậm trả: 6.479.392 đồng.

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, ngày 06/4/2020: Nợ gốc là: 200.000.000 đồng; lãi suất đến ngày 28/9/2021, bao gồm: lãi trong hạn: 47.316.164 đồng; lãi suất quá hạn: 5.707.397 đồng và lãi chậm trả: 2.670.447 đồng.

Kể từ ngày 29/9/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận ký kết trong các hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018 và hợp đồng tín dụng số 5227LAV201900719/HĐTD ngày 25/3/2019, văn bản sửa đổi bổ sung số 201900719 theo hợp đồng tín dụng số 5227LAV201800452/HĐTD ngày 07/3/2018, ngày 06/4/2020.

Sau khi ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H trả hết toàn bộ số nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N trả lại cho ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 969936, do UBND huyện K cấp ngày 12/6/2006 cho họ ông Trương Văn T.

[2] Trong trường hợp ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu xử lý tài sản mà ông T, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 5227LCP2014014052014/HĐTC ngày 04/8/2014; phụ lục hợp đồng thế chấp số 2/PLHĐTC ngày 07/3/2018 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 3/PLHĐTC ngày 22/3/2019 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị H phải nộp 36.604.986 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngân hàng N được nhận lại số tiền 17.244.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 60AA/2021/0002876 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đ.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quyết định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Đoàn Thị Thu Trang**