

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày: 14/4/2023.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ. H, TỈNH K. T**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Quách Văn N.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lê Ngọc A và bà Lê Thị Nh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Thanh H – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ. H, tỉnh K. T.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. H, tỉnh K. T tham gia phiên tòa:** Bà Đàm Thị B - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ. H, tỉnh K. T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2022/TLST- DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á (DongA Bank); Trụ sở chính: 130 Phan Đăng L, phường 3, quận Phú Nh, TP. H. Ch. M;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T– Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T – Quyền Giám đốc chi nhánh K. T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu S – Nhân viên ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh K. T (Theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 20/QĐ-DAB.KT ngày 04/10/2022).

Địa chỉ: 421 Trần Ph, phường Th. Nh, thành phố K. T, tỉnh K. T (Có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T (Vắng mặt không có lý do).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2022, bản tự khai ngày 26/12/2022, cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ngày hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á (DongA Bank) trình bày như sau:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á (DongA Bank) quan hệ tín dụng với ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0111/119 ngày 03/4/2019. Theo nội dung thỏa thuận như sau:

- Số tiền cho vay: 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).
- Mục đích cho vay: Chăn nuôi bò và chăm sóc cà phê, tiêu.
- Thời hạn cho vay: 12 tháng (kể từ ngày 03/4/2019 đến hết ngày 03/4/2020).
- Phương thức giải ngân: Bằng tiền mặt. Người nhận tiền: ông Nguyễn Công B.
- Lãi suất vay trong hạn: 10.5%/năm. Lãi suất cho vay này được áp dụng cho 12 tháng đầu tiên.
- Lãi suất nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Số tiền thực tế đã giải ngân: 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á các tài sản sau theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số N.0041/TC19 ký ngày 03/04/2019 đã được chứng thực, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật:

+ Lô đất nông nghiệp diện tích 10.938,2 m<sup>2</sup> tại Thôn 1, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM214653; số vào sổ: CS01589 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K. T cấp ngày 26/01/2018.

+ Lô đất nông nghiệp diện tích 4.793,2 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK475351; số vào sổ: CH01471 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 09/08/2017.

+ Lô đất nông nghiệp diện tích 33.250 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO330021; số vào sổ: CH01802 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 08/08/2018.

+ Lô đất nông nghiệp diện tích 3.071 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO334751 số vào sổ CH01882 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 25/10/2018.

+ Lô đất nông nghiệp diện tích 5.610,1 m<sup>2</sup> tại Thôn 1, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP860603 số vào sổ CS01935 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K. T cấp ngày 24/12/2018.

Trong quá trình vay, từ ngày 03/04/2019 đến ngày 04/10/2022, ông B và bà D chỉ trả được 48.100.000 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm ngàn đồng) tiền

lãi trong hạn. Sau đó, thì không thực hiện việc trả lãi và gốc đúng như đã cam kết với phía ngân hàng.

Ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0111/119 ngày 03/4/2019 đã ký với ngân hàng. Ngân hàng đã thông báo cho ông B và bà D nhiều lần bằng cách gọi điện, gửi thông báo nhưng ông, bà vẫn không trả số nợ trên, toàn bộ số nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Vì vậy, ngân hàng đã khởi kiện ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D yêu cầu trả toàn bộ số nợ trên.

Tạm tính đến ngày 04/10/2022, ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D là **1.301.616.438 đồng** (*Một tỷ ba trăm lẻ một triệu sáu trăm mười sáu ngàn bốn trăm ba mươi tám đồng chẵn*). Trong đó, nợ gốc là 900.000.000 (*Chín trăm triệu đồng*); lãi trong hạn: 46.658.904 (*Bốn mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn chín trăm linh bốn đồng*); lãi quá hạn là 354.957.534 (*Ba trăm năm mươi tư triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi tư đồng*).

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cung cấp cho Tòa án Bảng tính lãi vay hồ sơ khách hàng tính đến ngày 14/4/2023, yêu cầu ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14/4/2023 là: **1.376.180.822 đồng**. Trong đó, nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn là 46.658.904 đồng; lãi quá hạn là 429.521.918 đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số nợ còn lại kể từ ngày 15/4/2023 theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ vay đã ký kết với Ngân hàng ngày 03/04/2019 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết với Ngân hàng để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á thì ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

*Về phía bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D:* Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành giao tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý; giấy triệu tập; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D vẫn vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

***Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. H, tỉnh K. T phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:***

Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán, đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật về tố tụng của những người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn, kể từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung của vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. H, tỉnh K. T căn cứ vào các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á. Buộc ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải trả phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/4/2023 là: 1.376.180.822 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ vay.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á với bị đơn là ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D. Tại thời điểm thụ lý và đến thời điểm xác minh, bị đơn có nơi cư trú tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ. H, tỉnh K. T.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các phương thức tổng đạt hợp lệ quy định tại Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với các văn bản như Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập; và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn theo địa chỉ ghi trong Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do bị đơn vắng mặt tại

phiên tòa ngày 23/3/2023, Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quyết định hoãn phiên tòa đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0111/119 ngày 03/4/2019 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á với ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D (Trong đó, bà Quách Thị D đã ủy quyền cho ông Nguyễn Công B ký kết hợp đồng trên với ngân hàng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/4/2019) là giao dịch dân sự có bảo đảm. Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên là trên tinh thần tự nguyện, không ai ép buộc. Hai bên đã thỏa thuận về phương thức thanh toán số tiền gốc và lãi suất đã được ghi trong Hợp đồng, giấy nhận nợ vay. Khi ký kết hợp đồng, bị đơn còn thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn để đảm bảo khoản vay. Do vậy, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết như trong hợp đồng tín dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D mới chỉ trả được 48.100.000 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm ngàn đồng) tiền lãi trong hạn. Sau đó, thì không thực hiện việc trả lãi và gốc đúng như đã cam kết với phía ngân hàng. Khoản vay này đã quá hạn nhưng ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D không thanh toán đủ toàn bộ khoản nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tính đến ngày 14/4/2023, ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D còn nợ ngân hàng tổng số tiền là: 1.376.180.822 đồng. Trong đó, nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn: 46.658.904 đồng; lãi quá hạn là: 429.521.918 đồng. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng là có căn cứ. Vì vậy, cần áp dụng các Điều 280, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự và Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ trên và số tiền lãi phát sinh với mức lãi suất được tính theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D trả hết nợ cho Ngân hàng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á các tài sản sau theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số N.0041/TC19 ký ngày 03/04/2019:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 214; tờ bản đồ số 39; diện tích 3.071 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO334751 số vào sổ CH01882 do

UBND huyện Đắk Hà cấp ngày 25/10/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 421 + 422 + 423 + 424 + 425; 434 + 435 + 436 + 437 + 438 + 439 + 440; 456 + 457; 01 + 02 tờ bản đồ số 37, 47; tổng diện tích 4.793,2 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK475351; số vào sổ: CH01471 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 09/08/2017. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274; tờ bản đồ số 39; diện tích 33.250 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO330021; số vào sổ: CH01802 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 08/08/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14; tờ bản đồ số 10; diện tích 5.610,1 m<sup>2</sup> tại Thôn 1, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP860603 số vào sổ CS01935 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K. T cấp ngày 24/12/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 40; tờ bản đồ số 4; 10.938,2 m<sup>2</sup> tại Thôn 1, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM214653; số vào sổ: CS01589 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K. T cấp ngày 26/01/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại hồ sơ vụ án đã thể hiện bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình cho ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đều được chứng thực theo quy định và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Hà. Như vậy, việc thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hợp pháp và có giá trị bảo đảm thi hành. Tại thời điểm thế chấp tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D có quan hệ là vợ chồng, tài sản thế chấp trên thuộc tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, trong trường hợp bị đơn không thực hiện được nghĩa

vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã ký kết tại các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật tại các Điều 298, 299, 317, 323 của Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á. Buộc bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 14/4/2023 là 1.376.180.822 đồng. Trong đó, nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn: 46.658.904 đồng; lãi quá hạn là: 429.521.918 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D không trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã ký kết tại các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay. Sau khi xử lý hết tài sản đảm bảo mà vẫn không trả hết nợ ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

[4] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (*Mười lăm triệu đồng*), căn cứ các Điều 155, 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải chịu toàn bộ và có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á.

[5] *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải chịu 53.285.425 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 155; Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 186; Điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 280, 299, 317, 323, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Áp dụng các Điều 6, 18, 19, điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 236/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải trả cho giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á tổng số tiền là 1.376.180.822 đồng (*Một tỷ ba trăm bảy mươi sáu triệu một trăm tám mươi ngàn tám trăm hai mươi hai đồng*). Trong đó, nợ gốc là 900.000.000 (*Chín trăm triệu đồng*); lãi trong hạn là 46.658.904 đồng (*Bốn mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn chín trăm linh bốn đồng*); lãi quá hạn là 429.521.918 đồng (*Bốn trăm hai mươi chín triệu năm trăm hai mươi một ngàn chín trăm mười tám đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (14/4/2023) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay, theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, thì lãi suất mà ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số N.0041/TC19 ký ngày 03/04/2019 có chứng thực ngày 03/04/2019 gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 214; tờ bản đồ số 39; diện tích 3.071 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO334751 số vào sổ CH01882 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 25/10/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 421 + 422 + 423 + 424 + 425; 434 + 435 + 436 + 437 + 438 + 439 + 440; 456 + 457; 01 + 02 tờ bản đồ số 37, 47; tổng diện tích 4.793,2 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK475351; số vào sổ: CH01471 do UBND huyện Đ. H cấp ngày 09/08/2017. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274; tờ bản đồ số 39; diện tích 33.250 m<sup>2</sup> tại Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO330021; sổ vào sổ: CH01802 do UBND huyện Đắk Hà cấp ngày 08/08/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14; tờ bản đồ số 10; diện tích 5.610,1 m<sup>2</sup> tại Thôn 1, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP860603 số vào sổ CS01935 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K. T cấp ngày 24/12/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 40; tờ bản đồ số 4; 10.938,2 m<sup>2</sup> tại Thôn 1, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM214653; số vào sổ: CS01589 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K. T cấp ngày 26/01/2018. Mang tên Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1969 và bà Quách Thị D, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Ng. W, huyện Đ. H, tỉnh K. T.

- **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 (*Mười lăm triệu đồng*). Ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á số tiền 15.000.000 (*Mười lăm triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án.

- **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Nguyễn Công B và bà Quách Thị D phải chịu số tiền là 53.285.425 đồng (*Năm mươi ba triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn bốn trăm hai mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum là 25.524.246 đồng (*Hai mươi lăm triệu năm trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm bốn mươi sáu đồng*) theo biên lai số AA/2021/0001733 ngày 07/12/2022.

- **Về quyền kháng cáo:** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/4/2023) nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, 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:***

- TAND cấp cao tại Đ.N;
- TAND tỉnh K. T;
- VKSND huyện Đ. H;
- Chi cục THADS huyện Đ. H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Quách Văn N**