

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EA KAR  
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 78/2024/DS-ST

Ngày 30/9/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”*

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

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

-Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuân.

-Các Hội thẩm nhân dân: Ông YNik Êban và bà Nguyễn Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Hương, chức vụ: Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2024/TLST- DS ngày 08 tháng 4 năm 2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 59/2024/QĐST-DS, ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa:

+ Nguyên đơn: Ngân hàng N2.

Địa chỉ: Số B đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền số 2665/QĐ-NHN<sub>0</sub>-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N2: Ông Lưu Xuân H, chức vụ Giám đốc Chi nhánh E.

Địa chỉ: K Quốc lộ B, khối C thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Hữu M, sinh năm 1979, chức vụ: Trưởng Phòng kế hoạch – Kinh doanh chi nhánh E. Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt)*-

+ Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H1. Nơi cư trú: Thôn I, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk. *(Vắng mặt không lý do)*

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Nguyên N1 và bà Nguyễn Thị H2. Nơi cư trú: Thôn I, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk. *(Vắng mặt không lý do)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 01 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 27/04/2022, chị Nguyễn Thị H1 có ký hợp đồng tín dụng số 5223LAV202200843 với Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện E (gọi tắt là Ngân hàng N2) để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 27/4/2023; lãi suất trong hạn 8,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến hạn theo thỏa thuận, chị Nguyễn Thị H1 không trả được khoản nợ gốc lãi, đến ngày 28/4/2023 Ngân hàng N2 đã chuyển số nợ gốc sang nợ quá hạn.

Khi vay chị Nguyễn Thị H1 có thể chấp cho Ngân hàng N2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 415/HĐTC ngày 25/04/2022 đối với các tài sản sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 006109, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/2015, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 1.875 m<sup>2</sup>, đứng tên ông Phạm Nguyên N1 tại địa chỉ: Thôn I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 683491, do UBND huyện E, cấp ngày 29/11/2004, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 2.235 m<sup>2</sup>, (thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 05/11/2015, tại địa chỉ: Thôn I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 683490, do UBND huyện E, cấp ngày 29/11/2004, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 1.330 m<sup>2</sup> (thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 05/11/2015, tại địa chỉ: Thôn I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 0061110, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/2015, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 2.740 m<sup>2</sup>, đứng tên bà Nguyễn Thị H1 (thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 16/12/2020, tại địa chỉ: Thôn I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị H1 phải trả cho Ngân hàng N2 số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn chưa trả, tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 30/9/2024) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

- Trường hợp chị Nguyễn Thị H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mãi tài sản đảm bảo đã được thế chấp cho Ngân hàng N2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 415/HĐTC ký ngày 25/04/2022.

*\* Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình tố tụng, nên không ghi nhận được ý kiến.*

*Tại phiên tòa;*

-Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị H1 phải trả cho Ngân hàng N2 số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn chưa trả, tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 30/9/2024) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

-Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nên không ghi nhận ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký và Hội thẩm nhân dân đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật

Bị đơn chị Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyên N1 và bà Nguyễn Thị H2 không tham gia làm việc theo giấy triệu tập và không có mặt tại phiên tòa là không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H1 trả số tiền vay và lãi theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** *Về tố tụng:* Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Căn cứ vào thỏa thuận được ký kết trong hợp đồng, Ngân hàng N2 khởi kiện chị Nguyễn Thị H1, trú tại thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết là đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Thị H1 vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng thông qua bà Nguyễn Thị H2 (mẹ chồng) nhưng chị Nguyễn Thị H1 không đến làm việc. Tòa án đã tiến hành xác minh địa chỉ của chị Nguyễn Thị H1, anh N1 tại Công an thị trấn E được biết, chị Nguyễn Thị H1, anh Phạm Nguyên N1 có đăng ký tại địa chỉ thôn I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, nhưng hiện nay đã bỏ đi khỏi địa phương. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với bị đơn chị Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyên N1 theo quy định pháp luật. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự, được coi là trường hợp cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tiến hành giải quyết vụ kiện quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa bị đơn chị Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyên N1 và bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

**[2]** *Về nội dung:*

**[2.1]** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản tiền nợ gốc:

Quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên tòa xác định: Ngày 27/04/2022, chị Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng tín dụng số 5223LAV202200843 với Ngân hàng N2 để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay 8,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Đến

hạn trả nợ xác định chị Nguyễn Thị H1 đã bỏ đi khỏi địa phương nên không có khả năng trả nợ theo cam kết được ký kết giữa các bên.

Như vậy, căn cứ thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, mặc dù khoản vay đã quá hạn từ lâu nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các nội dung cam kết trong hợp đồng tín dụng là vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Xét thấy yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận, buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H1 phải trả số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

[2.2] Xét yêu cầu khoản tiền lãi:

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 5223LAV202200843 ngày 27/04/2022 được ký kết giữa các bên, lãi suất cho vay 8,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm, trong thời gian vay chị Nguyễn Thị H1 không trả được khoản tiền lãi. Do đó, khoản tiền lãi được tính như sau:

- *Tiền lãi trong hạn:*

+ Từ ngày 27/4/2022 đến ngày 27/4/2023 là  $(500.000.000 \text{ đồng} \times 8.5\% \times 366 \text{ ngày} : 365) = 42.616.438 \text{ đồng}$

- *Tiền lãi quá hạn:*

+ Từ ngày 28/4/2023 đến ngày 30/9/2024 là:  $(500.000.000 \text{ đồng} \times 8.5\% \times 522 \text{ ngày} \times 150\%) : 365 = 91.171.232 \text{ đồng}$ .

- *Tiền lãi chậm trả:*

+ Từ 28/4/2023 đến ngày 30/9/2024 là:  $(42.616.438 \text{ đồng} \times 522 \text{ ngày} \times 10\% : 365) = 6.094.734 \text{ đồng}$ .

Buộc chị Nguyễn Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp tổng gốc và lãi là 639.882.404 đồng (*Sáu trăm ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm lẻ bốn đồng*).

[2.3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản:

Khi vay tiền chị Nguyễn Thị H1 có thế chấp cho Ngân hàng N2 04 quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 415/HĐTC ngày 25/04/2022 đối với tài sản là: Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 1.875m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 006109, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/2015 đứng tên ông Phạm Nguyên N1; Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 2.235 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 683491, do UBND huyện E, cấp ngày 29/11/2004 thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 05/11/2015; Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 1.330 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 683490, do UBND huyện E, cấp ngày 29/11/2004 (thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 05/11/2015; Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 2.740 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 0061110, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/2015 thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 16/12/2020.

Xét hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng quyền sử dụng đất trên là phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, Thông tư số

09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016, nên phát sinh hiệu lực từ thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện E đăng ký. Do bị đơn chị Nguyễn Thị H1, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, không bàn giao tài sản cho Ngân hàng N2 để xử lý thu hồi nợ. Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản trong hợp đồng thế chấp số 415/HĐTC ký ngày 25/04/2022 để thu hồi nợ. Trường hợp chị Nguyễn Thị H1 thanh toán đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng N2 phải trả lại các tài sản đã thế chấp cho chị Nguyễn Thị H1.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2024: Các thửa đất nói trên hiện nay không có tranh chấp với ai, có tứ cận ổn định.

**[3]** Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 3.000.000 đồng, chi phí hết 1.800.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc chị Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

**[5]** Về án phí: Bị đơn chị Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của Ngân hàng N2 được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016;

- Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2.

Buộc chị Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N2 số tiền 639.882.404 đồng (*Sáu trăm ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm lẻ bốn đồng*)

Trong đó: Tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng; T1 lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 30/9/2024) là 139.882.404 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thị H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cố định do các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 5223LAV202200843 ngày 27/04/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với chị Nguyễn Thị H1.

- Xử lý tài sản thế chấp:

Buộc Ngân hàng N2 phải trả cho chị Nguyễn Thị H1 04 quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 415/HĐTC ngày 25/04/2022 gồm: Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 1.875 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 006109, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/2015 đứng tên ông Phạm Nguyên N1; Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 2.235 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 683491, do UBND huyện E, cấp ngày 29/11/2004 thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 05/11/2015; Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 1.330 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 683490, do UBND huyện E, cấp ngày 29/11/2004 (thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 05/11/2015; Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 15, với diện tích đất: 2.740 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 0061110, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/2015 thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho ông Phạm Nguyên N1 vào ngày 16/12/2020. Các thửa đất này tọa lạc tại: Thôn I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Trường hợp chị Nguyễn Thị H1 không trả nợ (hoặc) trả nợ không đủ, thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản trong hợp đồng thế chấp số 415/HĐTC ngày 25/04/2022 để thu hồi nợ.

- Chi phí thẩm định: Buộc chị Nguyễn Thị H1 phải trả cho Ngân hàng N2 số tiền 1.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Chị Nguyễn Thị H1 phải nộp 29.595.296 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức: 20.000.000 đồng + (239.882.404 đồng đồng x 4%)).

Hoàn trả cho Ngân hàng N2 số tiền 13.819.931 đồng (Mười ba triệu, tám trăm mười tám nghìn chín trăm ba mươi một đồng) tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo biên lai thu số AA/2023/0000297 ngày 05/4/2024.

**3. Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn Ngân hàng N2 có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyên N1 và bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ nơi đương sự cư trú.

*Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7a 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 tỉnh Đắk Lắk
- VKSND huyện EaKar
- Chi cục THADS huyện Ea Kar
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Mạnh Tuấn**

