

**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: 08/2025/DSST
Ngày: 27/3/2025
“*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/ Bà Nguyễn Thị Chinh.

Thư ký phiên tòa: Ông Y Sim ÊBan - 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 27/3/2025, 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 173/2024/TLST-DS ngày 29/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 25/02/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 06/QĐST-DS ngày 14/3/2025 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Địa chỉ: 40-42-44 Phạm Hồng T, Vĩnh Long T, TP R, tỉnh K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V, chức vụ: Giám đốc văn phòng đại diện tại thành phố H.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Tiến L, chức vụ: Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực. (có mặt).

Địa chỉ: Đường 10/3 Thôn 2, xã C, TP Buôn M, tỉnh Đ.

Bị đơn: Ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T. (vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng số 609/21/HĐTD/0704-6374 ngày 23/6/2021 thì ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T, cư trú tại thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đ có ký kết với ngân hàng TMCP K - chi nhánh Đ, phòng giao dịch B để vay số tiền 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối

cùng là ngày 23/6/2022, lãi suất vay là 11,1%/năm, mục đích vay: Đầu tư chăm sóc cà phê, cây ăn trái, trồng dặm tiêu và chăn nuôi bò.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông Q, bà T đã ký hợp đồng thế chấp số 433/18/HĐTC-BĐS/0704-6374 ngày 03/8/2018 với ngân hàng. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 11.565 m² tại thửa đất số 19, 19a; tờ bản đồ số 21. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 328905 do UBND huyện Krông Năng, Đắk Lắk cấp ngày 22/8/2004 mang tên hộ Phan Đăng Ninh, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T ngày 03/8/2018 theo hồ sơ số CN.003.

Quá trình vay vốn tại Ngân hàng, ông Q, bà T không thực hiện theo đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, không trả nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng như thỏa thuận cho ngân hàng. Mặc dù ngân hàng đã nhắc nhở nhiều lần và cũng đã thương lượng để ông Q, bà T giao tài sản xử lý thu hồi nợ nhưng hai bên không thống nhất.

Do đó, ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Q, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc 270.000.000 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tính đến ngày 27/3/2025 và lãi suất tiếp theo cho đến khi vợ chồng ông Q, bà T trả hết nợ. Cụ thể: Tiền gốc: 270.000.000 đồng; lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày vay cho đến ngày xét xử (ngày 27/3/2025) là 167.126.847 đồng, bao gồm: lãi trong hạn là: 14.943.945 đồng; tiền phạt chậm trả lãi: 5.617.286 đồng và lãi quá hạn là: 146.565.616 đồng.

Sau khi vợ chồng ông Q, bà T trả xong nợ gốc và lãi thì ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đã thế chấp cho ngân hàng. Nếu vi phạm thời hạn trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

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

Bị đơn ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T vắng mặt tại phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T vẫn không có mặt, không tham gia tố tụng tại Tòa án nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng, về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền nợ gốc đã vay và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định.

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] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo hợp đồng tín dụng số 609/21/HĐTD/0704-6374 ngày 23/6/2021 thì ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T có ký kết với ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Đắc Lắc, phòng giao dịch Buôn Hồ để vay số tiền 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 23/6/2022, lãi suất vay là 11,1%/năm, mục đích vay: Đầu tư chăm sóc cà phê, cây ăn trái, trồng dặm tiêu và chăn nuôi bò.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 11.565 m² tại thửa đất số 19, 19a; tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 328905 do UBND huyện Krông Năng, Đắc Lắc cấp ngày 22/8/2004 mang tên hộ Phan Đăng N, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T ngày 03/8/2018 theo hồ sơ số CN.003.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T không trả gốc và lãi cho ngân hàng theo như thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Do đó, có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T phải trả cho ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền gốc là 270.000.000 đồng cùng với lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày vay cho đến ngày xét xử (ngày 27/3/2025) là 167.126.847 đồng, bao gồm: lãi trong hạn là: 14.943.945 đồng; tiền phạt chậm trả lãi: 5.617.286 đồng và lãi quá hạn là: 146.565.616 đồng.

Tổng gốc và lãi là: 437.126.847 đồng.

Đồng thời buộc ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T phải chịu lãi suất tiếp theo đối với số nợ gốc theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/3/2025 cho đến khi thanh toán hết số nợ gốc cho Ngân hàng.

[5] Về xử lý tài sản thế chấp: Khi vay tiền ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số AA 328905 do UBND huyện Krông Năng, Đắc Lắc cấp ngày 22/8/2004 mang tên hộ Phan Đăng N, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T ngày 03/8/2018 theo hồ sơ số CN.003.

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

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng xác định, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 11.565 m² tại thửa đất số 19, 19a; tờ bản đồ số 21 hiện vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Quang, bà Thu, không có tranh chấp gì với ai.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tại phiên tòa về thủ tục tố tụng, về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả tiền gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết và xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho ngân hàng TMCP K số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn.

[8] 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. Ngân hàng TMCP Kiên Long được nhận lại khoản tiền tạm ứng án phí 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; 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 thương mại cổ phần K.

Buộc ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền 437.126.847 đồng.

Trong đó: Tiền nợ gốc: 270.000.000 đồng; lãi suất phát sinh đến ngày xét xử (ngày 27/3/2025) là 167.126.847 đồng, bao gồm: lãi trong hạn là: 14.943.945 đồng; tiền phạt chậm trả lãi: 5.617.286 đồng và lãi quá hạn là: 146.565.616 đồng.

Tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 609/21/HĐTD/0704-6374 ngày 23/6/2021 kể từ ngày 28/3/2025 cho đến khi ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T trả xong nợ.

Sau khi ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T trả xong nợ thì Ngân hàng TMCP K phải trả cho ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 328905 do UBND huyện Krông Năng, Đắk Lắk cấp ngày 22/8/2004 mang tên hộ Phan Đăng N, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T ngày 03/8/2018 theo hồ sơ số CN.003.

[2] Trong trường ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 433/18/HĐTC-BDS/0704-6374 ngày 03/8/2018.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho ngân hàng TMCP K số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn.

[4] Về án phí: Ông Hứa Bội Q và bà Lê Thị T phải nộp 21.485.073 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 10.483.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0011847 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[5] 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 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