

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BUÔN HỒ  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 47/2020/DS-ST

Ngày: 11-9-2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.*

**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  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Kim Chung

*Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị Hồng, bà Hoàng Vạn Sinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 11-9-2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2020/TLST-DS, ngày 30/3/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2020/QĐXXST-DS ngày 06-8-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2020/QĐST – DS ngày 21-8-2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ phần K.

Trụ sở tại: Số 40-42-44 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A – Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trần Ngọc Á – Giám đốc Phòng giao dịch Tân Lập - Ngân hàng TMCP K (Theo Giấy ủy quyền số 2634/UQ\_NHKL ngày 05/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP K), có mặt.

Địa chỉ: Đường 10/3, thôn 2, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O, (đều vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn B 4, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong đơn khởi kiện ngày 05-12-2019, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Trần Ngọc Á trình bày có nội dung:**

Anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O có vay của Ngân hàng TMCP K, phòng giao dịch T số tiền gốc là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) theo hợp

đồng tín dụng số HĐ 586/10/HĐTD/0701-4308 ngày 30/10/2018 ký giữa anh Hồ Tiến S, chị Phan Nữ Hoàng O và Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch T. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 240.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn thanh toán là 30/10/2019, lãi suất cho vay 10,98%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay đang áp dụng tại thời điểm liền trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn, mục đích vay vốn: Chăm sóc và trồng mới cây tiêu và chăn nuôi bò, hình thức thanh toán: Gốc trả cuối kỳ, lãi trả 06 tháng một lần.

Để đảm bảo cho khoản vay trên anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 155/16/HĐTC-BĐS/0701-4308 ngày 27/10/2016 đã chứng thực tại Phòng công chứng số 03, tỉnh Đắk Lắk và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B ngày 27/10/2016. Tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 969439, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.499,8 m<sup>2</sup>, do UBND thị xã B cấp cho anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O vào ngày 15/10/2015. Lô đất tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 123181, thửa đất số 134, tờ bản đồ số 24, diện tích 3514,2 m<sup>2</sup>, do UBND thị xã B cấp cho anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O vào ngày 26/3/2015. Lô đất tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như hợp đồng đã ký kết. Nay Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ tính đến ngày 11/9/2020 là 306.284.997 đồng. Trong đó nợ gốc 240.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 27.285.436 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 3.043.945 đồng, tiền lãi quá hạn là 35.955.606 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 568/18/HĐTD/0701-4308 kể từ ngày 12/9/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 155/16/HĐTC-BĐS/0701-4308 ngày 27/10/2016 ký kết giữa anh S, chị O với Ngân hàng để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thị xã Buôn Hồ đã nhiều lần triệu tập anh S và chị O lên làm việc nhưng anh S, chị O không chấp hành, nên Tòa án tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng và thực hiện xét xử vụ án trong trường hợp vắng mặt bị đơn tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo

pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật; đối với bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Trần Ngọc Á giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu, xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ngày 05-02-2020 Ngân hàng nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, ngày 14-02-2020 Tòa án thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, ngày 10-3-2020 Ngân hàng bổ sung đơn khởi kiện; cùng ngày 10-3-2020 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 17-3-2020 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về trình tự thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O vắng mặt. Do vậy HĐXX xét xử vắng mặt là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Xét hợp đồng tín dụng số 586/10/HĐTD/0701-4308 ngày 30/10/2018 ký giữa anh Hồ Tiến S, chị Phan Nữ Hoàng O với Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch T để vay số tiền gốc 240.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện. Để đảm bảo cho khoản vay trên anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 155/16/HĐTC-BĐS/0701-4308 ngày 27/10/2016 đã chứng thực tại Phòng công chứng số 03, tỉnh Đắk Lắk và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Buôn Hồ ngày 27/10/2016. Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 969439, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 24, diện tích 2499,8 m<sup>2</sup>, do UBND thị xã B cấp cho anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O vào ngày 15/10/2015. Lô đất tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 123181, thửa đất số 134, tờ bản đồ số 24, diện tích 3514,2 m<sup>2</sup>, do UBND thị xã B cấp cho anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O vào ngày 26/3/2015. Lô đất tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Tất cả tài sản thế chấp hiện nay anh S và chị O đang quản lý.

Tuy nhiên, đến hạn trả nợ, anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên phía ngân hàng khởi kiện buộc anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ tính đến ngày 11/9/2020 là 306.284.997 đồng. Trong đó nợ gốc 240.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 27.285.436 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 3.043.945 đồng, tiền lãi quá hạn là 35.955.606 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 568/18/HĐTD/0701-4308 kể từ ngày 12/9/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn trường hợp bị đơn anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 155/16/HĐTC-BĐS/0701-4308 ngày 27/10/2016 ký giữa anh S, chị O và Ngân hàng để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là có cơ sở, nên cần chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Các Điều 463; khoản 1 Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K.

Buộc anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số nợ tính đến ngày 11/9/2020 là 306.284.997 đồng. Trong đó nợ

gốc 240.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 27.285.436 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 3.043.945 đồng, tiền lãi quá hạn là 35.955.606 đồng.

*Kể từ ngày 12-9-2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.*

Trường hợp anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải trả cho anh S và chị O 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O đã thế chấp cho Ngân hàng.

Trường hợp anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O được xử lý theo hợp đồng thế chấp số 155/16/HĐTC-BDS/0701-4308 ngày 27/10/2016 để thu hồi vay nợ cho ngân hàng.

**Về án phí:** Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Bị đơn anh Hồ Tiến S và chị Phan Nữ Hoàng O phải chịu 15.314.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền 6.659.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0009405 ngày 17-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ

*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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh;
- VKSND thị xã;
- CCTHADS thị xã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Vp.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Kim Chung**

