

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST

Ngày: 27/5/2021

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

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

Bà Hoàng Thị Hồng.

**Thư ký phiên tòa:** Ông Thiệu Sỹ Vững - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/2020/TLST-DS ngày 02/12/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2021/QĐST-DS ngày 22/4/2021, giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:** Ngân Hàng TMCP N.

Địa chỉ: Số 198 T, phường L, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 06 Trần H, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Võ T – Chức vụ: Phó trưởng Phòng giao dịch B – Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền số 174/UQ-ĐLA-PGDBH ngày 15/3/2021).

Địa chỉ: 149 Trần H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**-Bị đơn:** Ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Địa chỉ: Buôn Y, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 05/10/2020 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Võ T trình bày:

Ngày 23 tháng 5 năm 2019 vợ chồng ông T, bà H ký hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 19/296/BV/HĐTD để vay Ngân hàng TMCP N– Chi nhánh Đắk Lắk-Phòng giao dịch B số tiền 800.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn vay 355 ngày, lãi suất 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150%

lãi suất trong hạn, thời hạn trả nợ gốc một lần khi đến hạn, thời hạn trả lãi 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018 cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 13.954,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại buôn C, xã Cư P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 454275 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/9/2014.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 6.539,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại buôn C, xã Cư P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872565 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/6/2015.

Quá trình thực hiện vợ chồng ông T, bà H không trả được đồng nào. tính đến ngày 04/12/2020 vợ chồng ông T, bà H còn nợ Ngân hàng TMCP N số tiền 891.893.699 đồng; trong đó nợ tiền gốc: 800.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn: 67.530.959 đồng, lãi quá hạn: 24.362.740 đồng. Nay ngân hàng TMCP N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H trả số toàn bộ tiền trên và từ ngày 05/12/2020 tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết số nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp vợ chồng ông T, bà H không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018.

Trường hợp vợ chồng ông T, bà H thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại tài sản đã thế chấp cho vợ chồng ông T, bà H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018.

***-Đối với bị đơn ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H vắng mặt nên Tòa án không tiến hành kiểm tra giao nộp chứng cứ và hoà giải với ông T, bà H được.***

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật, nguyên đơn chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo các Điều 70, 71 BLTTDS, bị đơn không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, vi phạm các Điều 70, 72 BLTTDS. Về nội dung đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền (Tính đến ngày 04/12/2020) là 891.893.699 đồng; trong đó nợ tiền gốc: 800.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn: 67.530.959 đồng, lãi quá hạn: 24.362.740 đồng và tiếp tục tính lãi

suất kể từ ngày 05/12/2020 cho đến khi ông T, bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H ghi cụ thể trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

***Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.***

### **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 thủ tục tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

**[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:** Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

**[3] Về nội dung tranh chấp:** Xét yêu cầu đòi nợ của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N HĐXX xét thấy: Vào ngày 23 tháng 5 năm 2019 vợ chồng ông T, bà H ký hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 19/296/BV/HĐTD để vay Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đắk Lắk-Phòng giao dịch B số tiền 800.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn vay 355 ngày, lãi suất 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn trả nợ gốc một lần khi đến hạn, thời hạn trả lãi 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Để đảm bảo khoản nợ trên, ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP N các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018. Chi tiết các tài sản thế chấp như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 13.954,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại buôn C, xã Cư P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 454275 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/9/2014.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 6.539,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại buôn C, xã Cư P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872565 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/6/2015.

Ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, vi phạm thời hạn thanh toán nợ đã ký với Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền (Tính đến ngày 04/12/2020) là 891.893.699 đồng; trong đó nợ tiền gốc: 800.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn: 67.530.959 đồng, lãi quá hạn: 24.362.740 đồng và tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 05/12/2020 cho đến khi ông T, bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H ghi cụ thể trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và phù hợp với các Điều 463; 466; 468 BLDS năm 2015 và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nên cần chấp nhận.

**[4] Về án phí:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu án phí DSST.

- Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ các Điều 463; 466; 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng.
- Căn cứ khoản 2 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.

#### **Tuyên xử:**

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

Buộc ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền (Tính đến ngày 04/12/2020) là 891.893.699đ (Tám trăm chín mươi một triệu tám trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm chín chín đồng); trong đó nợ tiền gốc: 800.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn: 67.530.959 đồng, lãi quá hạn: 24.362.740 đồng và tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 05/12/2020 cho đến khi ông T, bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng.

Trường hợp ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H ghi cụ thể trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H trả hết nợ thì Ngân hàng TMCP N có nghĩa vụ trả lại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất số 18/313/BV/HĐTC ngày 22/5/2018 cho ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H.

2. Về án phí: Ông Lưu Viết T, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu 38.756.000đ án phí DSST.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP N 19.053.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0015721, ngày 01/12/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo 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 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 thoả 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 Đắk Lắk;
- VKS tỉnh, thị xã;
- THA dân sự thị xã;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Đinh Thị Hương**

*THÀNH VIÊN HĐXX*

*THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ*









***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKS tỉnh, thị xã;
- THA dân sự thị xã;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đinh Thị Hường**



