

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

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

Bản án số: 52/2019/DS-ST

Ngày: 26 - 11- 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

## **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:* Bà Nguyễn Thị Tùng Lâm

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hồ Văn Hạnh

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

***- 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 Từ Quốc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26-11-2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2019/TLST-DS, ngày 08/7/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2019/QĐXX-ST ngày 22/10/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2019/QĐST-DS ngày 06/11/2019 giữa các đương sự, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng T

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

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A – Tổng giám đốc Ngân hàng T

Địa chỉ: Số 40, 42, 44 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí N – Giám đốc Ngân hàng T – Chi nhánh Đ.

Địa chỉ: 146 H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hoài S – Trưởng phòng khách hàng cá nhân.

Địa chỉ: 146 H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

(Văn bản ủy quyền số 106/UQ-CNDL ngày 17/6/2019)

Bị đơn: Ông Hoàng Văn K, bà Đinh Thị Kim N.

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

(Ông K có mặt, bà N vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong đơn khởi kiện ngày 23/5/2019 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hoài S trình bày:** Ngày 08/9/2017 Ngân hàng T ký hợp đồng tín dụng số 30/17/HĐTD/0700-4223 cho vợ chồng ông K, bà N vay số tiền 100.000.000 đồng để bổ sung vốn đầu tư chăm sóc tiêu, cà phê và chăn nuôi bò, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền 08/9/2017, lãi suất trong hạn 12.6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt chậm trả 10%/năm.

**Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là:** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 648/16/HĐTC-BĐS/0700-5010 ngày 31/8/2016, diện tích đất 3.611,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 55 tại thôn C, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hoàng Văn K, bà Đinh Thị Kim N.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến ngày 22/02/2019 ông K, bà N còn nợ ngân hàng T số tiền 113.105.444 đồng (**Một trăm mười ba triệu một trăm lẻ năm nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng**), trong đó nợ gốc số tiền 100.000.000 đồng; nợ tiền lãi trong hạn 3.289.351 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 8.956.233 đồng, lãi phạt chậm trả 859.896 đồng. Nay ngân hàng T khởi kiện yêu cầu ông K, bà N trả số nợ trên, và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 23/02/2019 của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông K, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 648/16/HĐTC-BĐS/0700-5010 ngày 31/8/2016, diện tích đất 3.611,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 55 tại thôn C, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hoàng Văn K, bà Đinh Thị Kim N, được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng số 30/17/HĐTD/0700-4223 ngày 08/9/2017 cho Ngân hàng T.

Trường hợp ông K, bà N thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng T trả lại cho ông K, bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông K, bà N đã thế chấp ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 648/16/HĐTC-BDS/0700-5010 ngày 31/8/2016.

***\*/ Bị đơn ông Hoàng Văn K trình bày:***

Quan hệ giữa ông K với bà N là quan hệ vợ chồng, ông K và bà N đã ly hôn năm 2018, ông K xác định nội dung ông S đại diện theo ủy quyền cho ngân hàng T trình bày ở trên là đúng. Tính đến ngày 22/02/2019 ông K, bà N còn nợ ngân hàng T số tiền 113.105.444 đồng; trong đó nợ gốc số tiền 100.000.000 đồng; nợ tiền lãi trong hạn 3.289.351 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 8.956.233 đồng, lãi phạt chậm trả 859.896 đồng. Nay ngân hàng T khởi kiện yêu cầu ông K, bà N trả số nợ trên, kể từ ngày 23/02/2019 tiếp tục tính lãi suất của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, ông K chấp nhận trả và xin trả theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay nợ, vợ chồng tôi thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 648/16/HĐTC-BDS/0700-5010 ngày 31/8/2016, diện tích đất 3.611,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 55 tại thôn C, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hoàng Văn K, bà Đinh Thị Kim N.

Trường hợp tôi và bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp cho Ngân hàng được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng số 30/17/HĐTD/0700-4223 ngày 08/9/2017 cho Ngân hàng T

Trường hợp tôi và bà N thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng T trả lại cho tôi và bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho tôi và bà N đã thế chấp cho Ngân hàng.

*Bị đơn bà Đinh Thị Kim N đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.*

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, những người tham gia tố tụng 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, bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông Hoàng Văn K và bà Đinh Thị Kim N trả số tiền vay gốc: 100.000.000đ, nợ tiền lãi trong hạn 3.289.351 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 8.956.233 đồng, lãi phạt chậm trả 859.896 đồng. Tổng số tiền 113.105.444 đồng tính đến ngày 22/02/2019, và tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 23/02/2019 cho đến khi ông K, bà N trả hết nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hoài S giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa ông Hoàng Văn K giữ nguyên ý kiến, bà Đinh Thị Kim N vắng mặt.

### **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 23/5/2019 Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thụ lý vụ án về việc khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T là đúng trình tự, thủ tục theo điều 191,195 Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Thị Kim N 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.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.2] Xét hợp đồng tín dụng số 30/17/HĐTD/0700-4223 ngày 08/9/2017 giữa Ngân hàng T ký kết với vợ chồng ông K, bà N (nay đã ly hôn) vay số tiền 100.000.000

đồng là hoàn toàn tự nguyện.

Khi vay hợp đồng tín dụng trên, ông K, bà N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hoàng Văn K, bà Đinh Thị Kim N, diện tích đất 3.611,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 55 tại thôn C, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, đến hạn trả nợ, ông K, bà N chưa trả được khoản nợ nào như quy định của hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện buộc ông K, bà N phải trả tổng số tiền 113.105.444 đồng (**Một trăm mười ba triệu một trăm lẻ năm nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng**), tạm tính đến ngày 22/02/2019, trong đó số tiền vay gốc: 100.000.000đ, nợ tiền lãi trong hạn 3.289.351 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 8.956.233 đồng, lãi phạt chậm trả 859.896 đồng, và tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 23/02/2019 cho đến khi khách hàng trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn đã cam kết trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp nếu ông Hoàng Văn K và bà Đinh Thị Kim N không trả được nợ cho Ngân hàng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991951 ngày 11/8/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hoàng Văn K, bà Đinh Thị Kim N, diện tích đất 3.611,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 55 tại thôn C, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ cần chấp nhận.

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

[5] 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 khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ vào các Điều 463; khoản 1 Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T

Buộc bà Đinh Thị Kim N và ông Hoàng Văn K phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng T tổng số nợ gốc và lãi: 113.105.444 đồng (**Một trăm mười ba triệu một trăm lẻ năm nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng**), trong đó số tiền vay gốc: 100.000.000đ, nợ tiền lãi trong hạn 3.289.351 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 8.956.233 đồng, lãi phạt chậm trả 859.896 đồng, tạm tính đến ngày 22/02/2019 và trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/02/2019 đối với khoản vay 100.000.000 đồng cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 bà Đinh Thị Kim N và ông Hoàng Văn K thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải trả cho bà N, ông K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N, ông K đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 648/16/HĐTC-BDS/0700-5010 ngày 31/8/2016.

Trường hợp bà Đinh Thị Kim N và ông Hoàng Văn K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 648/16/HĐTC-BDS/0700-5010 ngày 31/8/2016 sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

2. 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 Đinh Thị Kim N, ông Hoàng Văn K phải chịu 5.655.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng T số tiền 2.828.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000126 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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 liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Tùng Lâm**