

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 22/2024/DS-ST

Ngày: 17/4/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Y Tha Mlô

- Ông Hoàng Duy Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 343/2023/TLST- DS ngày 14 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST-DS ngày 08/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-DS ngày 25/3/2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N

Địa chỉ: Láng Hạ, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Quốc H – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam huyện C, Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea Pók (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn EP, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*** Bị đơn:** Ông Lê Văn Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn EP, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà H R Niê (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn DX, xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trình bày:**

Ngày 25/7/2022 ông Lê Văn Đ đã ký kết vay vốn hợp đồng tín dụng số 5206LAV202200970 tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện C, Bắc Đăk Lăk – phòng giao dịch EP, số tiền vay 100.000.000 đồng, nhận giải ngân tiền vay theo 02 giấy nhận nợ số 5206LDA2022202025 và 5206LDA2022202026 ngày 25/7/2022, thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày 25/7/2022 đến ngày 25/7/2024, lãi suất vay 11,5%/năm

Khoản vay nói trên được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2413418811/2022/HĐTC ngày 22/7/2022 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của ngân hàng và pháp luật.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ812730 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 20/6/2022, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, diện tích 636,8m² tại xã ET, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

Thực hiện hợp đồng, khoản vay đã được chuyển nợ quá hạn gốc và lãi từ ngày 26/7/2023, tính đến hết ngày 31/10/2023 tổng dư nợ của ông Lê Văn Đ là 110.256.842 đồng trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.106.849 đồng, nợ lãi quá hạn là 805.479 đồng, lãi chậm trả là 244.513 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn Đ phải trả cho ngân hàng số tiền 110.256.842 đồng và tiếp tục trả lãi, lãi phạt, lãi quá hạn phát sinh cho đến khi trả dứt điểm nợ. Nếu ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản để bảo đảm thu hồi nợ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H R Niê trình bày:**

Đối với diện tích đất 636,8m² tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28 tại xã ET, huyện C mà ông Lê Văn Đ đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền thì có nguồn gốc từ gia đình tôi chuyển nhượng cho một người tên N1, sau đó thì anh N1 chuyển nhượng cho những người sau này thì tôi không biết. Gia đình tôi cũng không tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất nêu trên thì có một phần nhà để xe máy cày của gia đình tôi nằm trong diện tích đất mà anh Đ hiện nay đang thế chấp cho ngân hàng, phần nhà để xe này gia đình tôi đã làm từ trước khi bán đất cho anh N1. Đối với phần nhà để xe này là vì là nhà tạm nên khi anh Đ hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ để trả lại phần đất này thì tôi sẽ tháo dỡ để trả lại đất. Tôi không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lê Văn Đ phải trả cho Ngân hàng số tiền là 117.933.214 đồng, trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng, lãi trong hạn là 14.666.014 đồng, lãi quá hạn là 2.194.501 đồng, phạt chậm trả lãi là 1.042.679 đồng. Trong trường hợp ông Đ không trả được hoặc

không trả đúng hạn thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng bị đơn ông Lê Văn Đ vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không tiến hành lấy lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Thẩm phán còn vi phạm thời gian chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N buộc bị đơn ông Lê Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trong trường hợp ông Đ không trả được hoặc không trả đúng hạn thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ tuy nhiên ông vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Niê có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà H R là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung:

Ngày 25/7/2022, Ngân hàng N cùng ông Lê Văn Đ ký kết Hợp đồng tín dụng số 5206LAV202200970 với nhau, theo Hợp đồng các bên thỏa thuận: Ông Đ vay của Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn cho vay và kỳ hạn trả nợ theo từng giấy nhận nợ. Ngày 25/7/2022, ngân hàng đã giải ngân cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng theo 02 giấy nhận nợ số 5206LDS202202025 và 5206LDS202202026, theo giấy nhận nợ các bên thỏa thuận thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất vay là 11,5%/năm.

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ông Đ và Ngân hàng là giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật sau khi các bên ký kết với nhau.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 22/7/2022 ông Lê Văn Đ và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2413418811/2022/HĐTC với nhau. Theo Hợp đồng thế chấp này thì ông Đ thế chấp: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ812730 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2022, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, diện tích 636,8m² tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2413418811/2022/HĐTC ngày 22/7/2022 được ký kết giữa ông Lê Văn Đ và Ngân hàng N, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng NBK ngày 22/7/2022, số 5687, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD: Khi tham gia giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi được công chứng thì tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Đến thời hạn trả các khoản nợ cho Ngân hàng, mặc dù đã được Ngân hàng yêu cầu trả nhiều lần nhưng ông Đ không trả cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ của người vay được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và điểm 6, phần II của giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết với nhau. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Văn Đ phải trả cho ngân hàng số tiền 117.933.214 đồng, cụ thể: nợ gốc là 100.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 14.666.014 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 17/4/2024 là 2.194.521 đồng, phạt chậm trả lãi là 1.072.679 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/4/2024 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi ông Lê Văn Đ trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả cho ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ812730 do do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2022.

Trong trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, diện tích 636,8m², tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ812730 do do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2022 cho ông Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2413418811/2022/HĐTC ngày 22/7/2022.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 1.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ quy định tại Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Lê Văn Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.000.000 đồng.

Trả cho Ngân hàng N số tiền 1.000.000 đồng đã nộp tạm ứng sau khi thu được của ông Lê Văn Đ

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định pháp luật, cụ thể: $117.930.144 \text{ đồng} \times 5\% = 5.896.660 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 157; Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 357; Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N

Buộc ông Lê Văn Đ phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 117.933.214 đồng, trong đó: Tiền gốc: 100.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 14.666.014 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 17/4/2024 là 2.194.521 đồng, tiền phạt chậm trả lãi: 1.072.679 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/4/2024 theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 2413418811/2022/HĐTC ngày 25/7/2022 mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi ông Lê Văn Đ trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ812730 do do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2022 cho ông Lê Văn Đ.

Trong trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, diện tích 636,8m², tại xã ET, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ812730 do do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk

cấp ngày 20/6/2022 cho ông Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2413418811/2022/HĐTC ngày 22/7/2022.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ: Ông Lê Văn Đ phải chịu 1.000.000 đồng.

Ngân hàng N được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của ông Lê Văn Đ

[3] Về án phí:

- Ông Lê Văn Đ phải chịu 5.986.660 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 2.754.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0014732 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Huỳnh Văn Dự

