TOÀ 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: 10/2021/DS-ST
Ngày: 28/4/2021.
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Hường
Các Hội thẩm nhân dân:
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.
Bà Hoàng Thị Hồng.

Thư ký phiên toà: Ông Thiều Sỹ Vững - Thư ký Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thuỷ -kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 257/2020/TLST–DS ngày 18/11/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXX-ST ngày 15/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P.
Trụ sở: 25 B, phường Bến N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện hợp pháp ông Trịnh Bá M – Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân – Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Đắk Lắk – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 359/2020/UQ-HDB ngày 21/7/2020).
Địa chỉ: 10 Trần Hưng Đạo, phường Thắng Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.
Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc Đ.
Địa chỉ: Số H, TDP 7, phường Bình T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/10/2020 và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trịnh Bá M trình bày:

Ngày 30/8/2018 Ngân hàng TMCP P ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 2014/18/HĐTDHM-CN/111 cho ông Nguyễn Khắc Đ vay số tiền 450.000.000 đồng để bổ sung chi phí trồng trọt, chăn nuôi, giải ngân theo khế ước nhận nợ. Căn cứ theo khế ước nhận nợ số 2014/18/HĐTDHM-CN111/KUNN02 ngày 28/8/2019 ông Nguyễn Khắc Đ đã nhận số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 10,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản thế chấp bảo đảm số tiền vay được ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111 ngày 05/12/2017, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111/PL-01 ngày 30/8/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2850/18/HĐBĐ-111 ngày 30/8/2018 cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất 148,7m2, thửa đất số 347, tờ bản đồ số 31 tại phường Bình Tân, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 821022 ngày 02/08/2017 do Sở Tài nguyên & môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Khắc Đ. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất 3000m2, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 tại phường Bình Tân, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 595060 ngày 20/08/2018 do Sở Tài nguyên & môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Khắc Đ. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất 6.350m2, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19 tại phường Bình Tân, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 595063 ngày 20/08/2018 do Sở Tài nguyên & môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Khắc Đ. Quá trình thực hiện ông Đ không thực hiện đúng như đã cam kết thỏa thuận, tính đến ngày 22/10/2020 ông Nguyễn Khắc Đ còn nợ ngân hàng số tiền 512.424.541 đồng; trong đó nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 48.578.364 đồng, nợ lãi quá hạn 13.846.177 đồng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng. Kể từ ngày 23/10/2020 tiếp tục yêu cầu tính lãi trên số nợ gốc trong hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Đ trả xong nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111 ngày 05/12/2017, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111/PL-01 ngày 30/8/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2850/18/HĐBĐ-111 ngày 30/8/2018 được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Đ thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP P phải trả lại cho ông Đ các tài sản đã thế chấp ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111 ngày 05/12/2017, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111/PL-01 ngày 30/8/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2850/18/HĐBĐ-111 ngày 30/8/2018.

-Đối với bị đơn ông Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Toà án không tiến hành kiểm tra giao nộp chứng cứ và hoà giải với ông Đ 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, Về nội dung đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Khắc Đ có nghĩa vụ trả

cho Ngân hàng TMCP P tính đến ngày 22/10/2020 số tiền 512.424.541 đồng (Năm trăm mười hai triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm bốn mốt đồng); trong đó nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 48.578.364 đồng, nợ lãi quá hạn 13.846.177 đồng. Tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 23/10/2020 trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Đ trả xong nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Khắc Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản của ông Nguyễn Khắc Đ đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên toà 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 toà, căn cứ vào kết qủa tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] ***Về thủ tục tố tụng***: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Khắc Đ mặc dù đã được Toà 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, Toà 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 Toà án và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

[3] ***Về nội dung tranh chấp:*** Xét yêu cầu đòi nợ của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P HĐXX xét thấy: Vào ngày 30/8/2018 ông Nguyễn Khắc Đ có vay vốn tại Ngân hàng TMCP P theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 2014/18/HĐTDHM-CN/111 số tiền vay 450.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng)*, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10,8%/năm.

Để đảm bảo khoản nợ trên ông Nguyễn Khắc Đ đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1485/17/HĐBĐ-111 ngày 05/12/2017, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111/PL-01 ngày 30/8/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2850/18/HĐBĐ-111 ngày 30/8/2018 như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất 148,7m2, thửa đất số 347, tờ bản đồ số 31 tại phường Bình Tân, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 821022 ngày 02/08/2017 do Sở Tài nguyên & môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Khắc Đ. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất 3000m2, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 tại phường Bình Tân, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 595060 ngày 20/08/2018 do Sở Tài nguyên & môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Khắc Đ.Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất 6.350m2, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19 tại phường Bình Tân, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số CM 595063 ngày 20/08/2018 do Sở Tài nguyên & môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Khắc Đ.

Ông Nguyễn Khắc Đ 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 TMCP P yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Khắc Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền tính đến ngày 22/10/2020 là 512.424.541 đồng (Năm trăm mười hai triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm bốn mốt đồng); trong đó nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 48.578.364 đồng, nợ lãi quá hạn 13.846.177 đồng. Tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 23/10/2020 trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Đ trả xong nợ gốc cho Ngân hàng. Trường hợp ông Nguyễn Khắc Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản của ông Nguyễn Khắc Đ đã thế chấp 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 các Điều 463; 466; 468 BLDS năm 2015; các Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng 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 Nguyễn Khắc Đ phải chịu án phí DSST.

- Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227; 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 P.

Buộc ông Nguyễn Khắc Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền tính đến ngày 22/10/2020 là 512.424.541 đồng (Năm trăm mười hai triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm bốn mốt đồng); trong đó nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 48.578.364 đồng, nợ lãi quá hạn 13.846.177 đồng. Tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 23/10/2020 trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Đ trả xong nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Khắc Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản của ông Nguyễn Khắc Đ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1485/17/HĐBĐ-111 ngày 05/12/2017, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1485/17/HĐBĐ-111/PL-01 ngày 30/8/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2850/18/HĐBĐ-111 ngày 30/8/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Khắc Đ trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1485/17/HĐBĐ-111 ngày 05/12/2017, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất số 1485/17/HĐBĐ-111/PL-01 ngày 30/8/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2850/18/HĐBĐ-111 ngày 30/8/2018 cho ông Nguyễn Khắc Đ.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Khắc Đ phải chịu 23.008.000đồng án phí DSST.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P 11.504.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0015685, ngày 17/11/2020, 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 Đăk Lăk;
- 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 toạ phiên toà

(Đã ký)

Đinh Thị Hường

THÀNH VIÊN HĐXX *THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ*

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- 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 toạ phiên toà

Đinh Thị Hường