

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BUÔN ĐƠN  
TỈNH ĐẮKLẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2019/ DS-ST

Ngày 21/3/2019.

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN -TỈNH ĐẮKLẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Thị Tuyết.

Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Văn Trường
- Bà Nguyễn Thị Vân Anh.

Thư ký phiên toà: Ông Đinh Ngọc Lương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa: ông Y Rin Niê Kđăm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2019 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắklắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 93/2018/TLST-DS ngày 17/12/2018. Về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXXST- DS ngày 18/02/2019 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông.

Địa chỉ: 45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật; ông Trịnh Văn T; chức vụ - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Trọng Th – Chức vụ: Giám đốc bán lẻ - Chi nhánh ĐắkLắk,

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hoàng Hải M – Chuyên viên phòng thu hồi nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông.

( Theo giấy ủy quyền số 108/2018 ngày 04/12/2018 - có mặt)

Địa chỉ: 269 Lê Hồng Phong, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh ĐắkLắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến V – Sinh năm 1983 và bà Đoàn Thị Thu T – Sinh năm 1983;

Địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện BĐ, tỉnh ĐắkLắk - Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN;**

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày: Ngày 03/01/2018 Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk ( sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T đã ký hợp đồng tín dụng số 0007/2018/HĐTD-CN. Ngân hàng đồng ý cho ông V, bà T vay số tiền là

900.000.000 (Chín trăm triệu đồng ); Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi suất 9%/ năm, lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. thời hạn trả nợ chia làm 05 kỳ: Ngày 25/01/2019 trả 100.000.000 đồng; Ngày 25/01/2020 trả 100.000.000 đồng; Ngày 25/01/2021 trả 100.000.000 đồng; Ngày 25/01/2022 trả 200.000.000 đồng; Ngày 03/01/2023 trả 400.000.000 đồng; lãi trả theo kỳ 06 tháng 01 lần vào ngày 25 theo dư nợ thực tế.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T thế chấp cho Ngân hàng các bất động sản tại địa chỉ:

+ Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 93, diện tích 21.018,3m<sup>2</sup>; Địa chỉ: Thôn 9 xã Eawer, Huyện Buôn Đôn, Tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 496643 do UBND Huyện Buôn Đôn cấp ngày 03/11/2017 cho ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 93, diện tích 43.652,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ: Thôn 9 xã Eawer, Huyện Buôn Đôn, Tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 496644 do UBND Huyện Buôn Đôn cấp ngày 03/11/2017 cho ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

Tài sản trên đã được ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T thế chấp để vay vốn Ngân hàng, theo hợp đồng thế chấp số 0007/2018/BĐ ngày 03/01/2018 và đã được văn phòng công chứng Đắk Lắk, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Từ thời điểm nhận nợ đến nay ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không trả nợ cho Ngân hàng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu thực hiện việc trả nợ, cũng như cho cán bộ xuống làm việc nhắc nhở ông, bà thực hiện việc trả nợ cho ngân hàng nhưng ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T cố tình không trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp này bên vay đã vi phạm hợp đồng phải trả nợ trước hạn. Để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng TMCP Phương Đông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk giải quyết buộc ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ cho Ngân hàng cụ thể: Tạm tính đến ngày 21/3/2019, ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T nợ của Ngân hàng là:

- Nợ gốc : 900.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn : 96.207.674 đồng.
- Nợ lãi quá hạn : 19.862.462 đồng

Tổng cộng cả gốc và lãi là : 1.016.070.136 đồng (Một tỷ không trăm mười sáu triệu, không trăm bảy mươi nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng). Buộc ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T phải thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi trong hạn, số tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0007/2018/HĐTD-CN ngày 03/01/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản

mà ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp 0007/2018/BĐ ngày 03/01/2018 để thu hồi nợ Ngân hàng.

\* Bị đơn ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T đã được Tòa án đã tiến hành các thủ tục giao nhận, niêm yết thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vẫn không tới Tòa án để tham gia tố tụng nên không tiến hành hòa giải được .

Ý kiến của Kiểm sát viên: về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng: Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 322, khoản 7 Điều 323; Điều 463, Điều 465; Điều 466 Bộ Luật dân sự 2015 .

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền tạm tính đến ngày 21/3/2019 là:

- Nợ gốc : 900.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 96.207.674 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 19.862.462 đồng

Tổng cộng cả gốc và lãi là : 1.016.070.136 đồng (Một tỷ không trăm mười sáu triệu, không trăm bảy mươi nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng) và số tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh được quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 22/3/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì phát mãi tài sản mà ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp 0007/2018/BĐ ngày 03/01/2018 để trả nợ Ngân hàng.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét việc nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phương Đông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T ra Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã tiến hành giao nhận, niêm yết thông báo thụ lý và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông V, bà T nhiều lần nhưng ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không

lên tòa làm bản tự khai; cũng như để Tòa án hòa giải theo quy định nên Tòa án không tiến hành hòa giải được; Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T vắng mặt không lý do là lần thứ hai nên Tòa án tiến hành phiên tòa sơ thẩm để giải quyết yêu cầu của Ngân hàng đối với ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 .

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy :

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa có cơ sở: Ngày 03/01/2018 Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T đã ký hợp đồng tín dụng số 0007/2018/HĐTD-CN. Ngân hàng đồng ý cho ông V, bà T vay số tiền là 900.000.000 (Chín trăm triệu đồng ); Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi suất 9%/ năm, lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. thời hạn trả nợ chia làm 05 kỳ: Ngày 25/01/2019 trả 100.000.000 đồng; Ngày 25/01/2020 trả 100.000.000 đồng; Ngày 25/01/2021 trả 100.000.000 đồng; Ngày 25/01/2022 trả 200.000.000 đồng; Ngày 03/01/2023 trả 400.000.000 đồng; lãi trả theo kỳ 06 tháng 01 lần vào ngày 25 theo dư nợ thực tế.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không thực hiện việc trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, chưa trả đồng nào cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng TMCP Phương Đông đã gửi văn bản yêu cầu việc trả nợ, cũng như cử cán bộ xuống nhà ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T nhắc nhở việc trả nợ nhiều lần, nhưng ông Việt, bà Thủy vẫn không thực hiện. Do vậy, ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T đã vi phạm hợp đồng. Ngân hàng TMCP Phương Đông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T phải thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng là có cơ sở cần chấp nhận, cụ thể: Tính đến ngày 21/3/2019, ông Việt và bà Thủy nợ ngân hàng số tiền là:

- Nợ gốc : 900.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn : 96.207.674 đồng.
- Nợ lãi quá hạn : 19.862.462 đồng

Tổng cộng cả gốc và lãi là : 1.016.070.136 đồng (Một tỷ không trăm mười sáu triệu, không trăm bảy mươi nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng) và số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 22/3/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là hoàn toàn có căn cứ nên cần chấp nhận.

Xét hợp đồng thế chấp là các bất động sản tại địa chỉ cụ thể:

+ Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 93, thuộc Thôn 9, xã Eawer, huyện Buôn Đôn, 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 CD 496643 do UBND Huyện Buôn Đôn cấp ngày 03/11/2017 cho ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 93, thuộc Thôn 9, xã Eawer, huyện Buôn Đôn, 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 CD 496644 do UBND Huyện Buôn Đôn cấp ngày 03/11/2017 cho ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Việc thế chấp giữa ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T với ngân hàng là hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật nên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không tự nguyện thi hành thì ngân hàng được quyền yêu cầu yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ .

[3] Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 Quy định về mức thu, miễn , giảm, thu ,nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Phương Đông không phải chịu án phí, nên nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

#### QUYẾT ĐỊNH;

1/ Về điều luật áp dụng:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, khoản 7 Điều 323; Điều 463, Điều 465 và Điều 466 Bộ Luật dân sự 2015 .

Áp dụng: Khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng 2010 .

Áp dụng: Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu ,nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

2/ Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk: Tính đến ngày 21/3/2019 số tiền là:

- Nợ gốc: 900.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 96.207.674 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 19.862.462 đồng

Tổng cộng cả gốc và lãi là : 1.016.070.136 đồng (Một tỷ không trăm mười sáu triệu, không trăm bảy mươi nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng)và số tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất được quy định tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 21/3/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Kể từ ngày 22/3/2019 ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông có

quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành phát mãi tài sản mà ông Việt, bà Thủy đã thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

+ Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 93, thuộc Thôn 9, xã Eawer, Huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 496643 do UBND Huyện Buôn Đôn cấp ngày 03/11/2017 cho ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

+ Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 93, thuộc Thôn 9, xã Eawer, Huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 496643 do UBND Huyện Buôn Đôn cấp ngày 03/11/2017 cho ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn Tiến V và bà Đoàn Thị Thu T phải chịu: 42.482.100 đồng (Bốn mươi hai triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn một trăm đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền tạm ứng án phí là: 20.182.356 đồng (Hai mươi triệu một trăm tám mươi hai ngàn ba trăm năm mươi sáu đồng) mà ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0002941 ngày 17/12/2018 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết hợp lệ

“ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a, 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 tỉnh;
- VKS huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Đinh Thị Tuyết**