

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ KON TUM
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 21/2024/DS-ST
Ngày: 04/7/2024.
V/v tranh chấp Hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KONTUM, TỈNH KONTUM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Tiền và bà Ché Thị Mai.

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 04/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLST-DS ngày 05/02/2021; Quyết định tạm đình chỉ số 21/2021/QĐST-DS ngày 15/11/2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 533/2023/QĐST-DS ngày 15/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXXST-DS ngày 24/5/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Ph.

Địa chỉ: Số 25 Bis N, phường B, quận 1, thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Xuân H - Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân - Ngân hàng TMCP Ph - Chi nhánh Kon Tum (Văn bản ủy quyền số /2024/UQ-HDB ngày 19/02/2024). Có mặt.

Địa chỉ: Số 556A Tr, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

2. *Bị đơn:* Anh Đặng Hồng Th, sinh năm 1979 và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1984.

Người đại diện hợp pháp của chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V: Anh Đặng Hồng Th, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2024)

Địa chỉ: Số 96 (Số cũ 100) S, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông A J, sinh năm 1947 và bà Y P, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số 08 H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

- Chị Mary Tr và anh Thái Ngọc H.

Cùng địa chỉ: Số 08 H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện hợp pháp của chị Mary Tr và anh Thái Ngọc H: Ông A J và bà Y P (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2024). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2021, Bản tự khai và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Ph - Chi nhánh Kon Tum (sau đây gọi tắt là HDBank) với ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 8013/20MN/HĐTD ngày 03/4/2020 cho ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V vay số tiền 800.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh xây dựng; thời hạn vay 06 tháng theo khế ước nhận nợ số 8013/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 06/4/2020; lãi suất trong hạn là 08%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83 tại đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CP 860698, số vào sổ cấp GCN: CS04254 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019; cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V đã vi phạm hợp đồng dẫn đến tình trạng quá hạn do không thanh toán được khoản nợ gốc và nợ lãi đến hạn theo cam kết tại hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Tính đến ngày xét xử 04/7/2024 số nợ mà ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V còn nợ ngân hàng tiền gốc và lãi là 1.268.381.974 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Ph yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với số tiền tổng cộng tính đến ngày 04/7/2024 là 1.268.381.974 đồng (Trong đó nợ gốc 799.808.448 đồng, lãi trong hạn 13.904.656 đồng; lãi quá hạn 456.668.870 đồng).

Buộc ông Th và bà V phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền còn nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với ngân hàng kể từ ngày 05/7/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông Đặng Hồng Th và bà Dương Nguyễn Thị Cẩm V không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Ph yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 giữa ông Th và bà V với ngân hàng để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 08/3/2021, trong quá trình giải quyết vụ án anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V trình bày: Vào ngày 03/4/2020 vợ chồng anh Th và chị V có vay Ngân hàng TMCP Ph – Chi nhánh Kon Tum số tiền 800.000.000 đồng và đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83, diện tích đất 265,4m² tại đường Huỳnh Đăng Thơ, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu tài sản khác gắn liền với đất số CP 860698, sổ vào sổ cấp GCN: CS04254 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019; cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th. Vì điều kiện kinh doanh không hiệu quả, nên anh Th và chị V tự nguyện giao tài sản cho Ngân hàng toàn quyền phát mãi. Anh Đặng Hồng Th không đồng ý với Bản án số 12/2023/HS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử, anh Th đã làm đơn kháng cáo đến Tòa án cấp phúc thẩm, nhưng cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Th.

Tại văn bản ngày 12/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A J và bà Y P (Và là đại diện theo ủy quyền của chị Mary Tr và anh Thái Ngọc H) trình bày: Thửa đất mà anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V thế chấp cho Ngân hàng TMCP Ph – Chi nhánh Kon Tum theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 là nhà và đất mà gia đình tôi đang ở thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng tôi. Vào ngày 01/12/2008 tôi có nhờ con tôi là Mary Tr và anh Thái Ngọc H đứng tên. Vào năm 2015, tôi có cần số tiền 50.000.000 đồng để trang trải cuộc sống, nên tôi mới nói Tr và H đi vay Ngân hàng giúp tôi. Vợ chồng Tr đã gặp cô Trần Ngọc Liên N – Nhân viên Ngân hàng TMCP Ph – Chi nhánh Kon Tum. Cô Ng nói để sổ đỏ cho cô Ng và cô Ng đưa tiền cho Tr 50.000.000 đồng, Tr đưa tiền cho vợ chồng tôi. Năm 2018, tôi có nói cô Liên Ng trả lại sổ đỏ cho tôi, cô Ng nói sổ đỏ trong ngân hàng và viết bản thỏa thuận và cam kết từ ngày 15/12/2018 đến ngày 15/12/2021 cô Ng không được bán lô đất trên cho bất kỳ ai, cô Ng trả tiền lãi cho Ngân hàng hàng tháng đầy đủ, cô Ng có trách nhiệm hỗ trợ cho gia đình tôi mỗi tháng 3.000.000 đồng. Đến ngày 15/12/2021 cô Ng có trách nhiệm lấy sổ đỏ ở Ngân

hàng trả cho vợ chồng tôi và chúng tôi trả tiền cho cô Ng 50.000.000 đồng. Nhà và đất vợ chồng tôi chưa bán cho bất kỳ ai, nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản là nhà và đất gia đình tôi đang ở, chúng tôi không đồng ý vì gia đình tôi bị cô Liên Ng lừa. Tại Bản án hình sự sơ thẩm ngày 22/3/2023 và ngày 23/8/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Tòa án Cấp cao Đà Nẵng đã xét xử và tuyên bố cô Liên Ng phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tuyên con tôi Mary Tr và anh Th Ngọc H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 502,5m² (Trong đó có diện tích đất 265,4m² anh Th thế chấp cho Ngân hàng) tại đường Huỳnh Đăng Thơ, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V với Ngân hàng TMCP Ph – Chi nhánh Kon Tum vô hiệu. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Th và xóa thế chấp để gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án đã tuyên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, Điều 122, Điều 463 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V về việc trả nợ tiền.

Anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Ph số tiền gốc và lãi đến ngày xét xử (Ngày 04/7/2024) là 1.268.381.974 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Ph về yêu cầu phát mãi tài sản anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V thế chấp cho ngân hàng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83 tại đường, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CP 860698, số vào sổ cấp GCN: CS04254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019; cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th.

Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Ph phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ph yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng do anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V có địa chỉ tại số 96 (Số cũ 100) S, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn về yêu cầu anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V trả nợ tiền:

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Ph và anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V thỏa thuận được với nhau về việc trả nợ tiền. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc trả nợ tiền:

Buộc anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Ph số tiền gốc và lãi đến ngày xét xử (Ngày 04/7/2024) là 1.268.381.974 đồng (*Một tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm*

tám mươi một nghìn, chín trăm bảy mươi tư đồng). Trong đó nợ gốc 799.808.448 đồng, lãi trong hạn 13.904.656 đồng; lãi quá hạn 456.668.870 đồng.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V đã thế chấp cho ngân hàng.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83 tại đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CP 860698, sổ vào sổ cấp GCN: CS04254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019; cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th. Hợp đồng trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, qua đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2024 thể hiện quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hiện ông A J và bà Y P đang sử dụng, ông A J và bà Y P không biết nhà và đất của mình đang sử dụng đã được vợ chồng anh Đặng Hồng Th thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ph – Chi nhánh Kon Tum. Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 12/2023/HS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Bản án hình sự phúc thẩm số 328/2023/HSPT ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đã xét xử bị cáo Trần Ngọc Liên Ng phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” nhận định: Vợ chồng ông A J và bà Y P là chủ sở hữu của thửa đất tại số 08 đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM.477042 do UBND thị xã Kon Tum cấp cho vợ chồng ông A J và bà Y P ngày 31/3/2008 có diện tích 1.131,4 m². Năm 2008, ông A J đã chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng con gái là chị Mary Tr và anh Thái Ngọc H diện tích 663,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Kon Tum cấp ngày 01/12/2008 đứng tên Mary Tr và anh Thái Ngọc H.

Khoảng năm 2016, ông A J cần số tiền 50.000.000 đồng để đầu tư cà phê. Khi đó Mary Tr có quen Trần Ngọc Liên Ng nên đã liên hệ để nhờ xem xét việc thế chấp thửa đất để vay ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng. Tại thời điểm này, Ng đang cần tiền để trả nợ cho người khác nên Ng đã nảy sinh ý định lừa dối Tr chuyển quyền sử dụng đất của thửa đất trên qua cho Ngân để Ngân có tài sản thế chấp vay tiền Ngân hàng. Ng đã đưa ra thông tin gian dối để Tr chuyển quyền sử dụng thửa đất tại số 08 đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum sang tên Ng để Ng vay Ngân hàng giúp Tr. Đồng thời, Ng cam kết sẽ không bán, chuyển nhượng cho người khác. Khi nào gia đình Tr yêu cầu thì chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho Tr. Vì tin tưởng, chị Tr đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho Trần Ngọc Liên Ng vào ngày 08/6/2016. Sau đó Ng đã thế chấp vay Ngân hàng

số tiền 800.000.000 đồng và có đưa cho ông A J số tiền 50.000.000 đồng và Mary Tr số tiền 50.000.000 đồng. Đến năm 2018, ông A J có gặp Ng nói sẽ trả lại 50.000.000 đồng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Ng đưa ra thông tin gian dối với ông A J là khoản vay thế chấp thửa đất chưa đến thời hạn trả toán nên chưa lấy lại Giấy CNQSDĐ và đề nghị tiếp tục mượn Giấy CNQSDĐ để vay Ngân hàng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 15/12/2018. Đến tháng 3/2020, khi không có tiền để trả cho những người vay nợ thì Ng chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà Lê Thị Huyền Ch và ông Đặng Hồng Th với tổng số tiền 1.650.000.000 đồng (Trong đó thửa đất ông Đặng Hồng Th diện tích 264,5 m² giá 850.000.000 đồng).

Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm trên nhận định các giao dịch dân sự và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum điều chỉnh biến động cho các ông, bà Nguyễn Thị Đoan Tr, Nguyễn Tài N, Đặng Hồng Th từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ánh H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Ánh H, số vào sổ cấp GCN: CS04254 thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83, diện tích 264,5 m² tại đường Huỳnh Đăng Thơ, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019. Các giao dịch dân sự và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều hình thành và xuất phát từ hành vi, thủ đoạn gian dối của bị cáo Trần Ngọc Liên Ng với vợ chồng Mary Tr và Thái Ngọc H, ông Đặng Hồng Th liên quan đến diện tích đất 264,5 m² tại đường Huỳnh Đăng Thơ, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum không có giá trị pháp lý và đã tuyên trả lại quyền sử dụng đất cho chị Mary Tr và anh Thái Ngọc H và buộc Trần Ngọc Liên Ng phải bồi thường cho anh Đặng Hồng Th số tiền 850.000.000 đồng .

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83 tại đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CP 860698, số vào sổ cấp GCN: CS04254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019; cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th không được chấp nhận.

Để vụ án được giải quyết triệt để, căn cứ vào Điều 106 Luật đất đai và Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ cần kiến nghị Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Kon Tum thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Ánh H, số vào sổ cấp GCN: CS04254 thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83, diện tích 264,5 m² tại đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019, cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th vì không có giá trị pháp lý. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum xóa thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 7.325.000 đồng. Do yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng TMCP Ph không được chấp nhận, nên Ngân hàng TMCP Ph phải chịu 7.325.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền của Ngân hàng TMCP Ph được chấp nhận nên anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu án phí sơ thẩm là 50.051.459 đồng. { 36.000.000 đồng + (3% x 468.381.974 đồng). Ngân hàng TMCP Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 463 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2,3 Điều 106 Luật đất đai 2014; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm m khoản 1 Điều 20 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V về việc trả nợ tiền.

Anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Ph số tiền gốc và lãi đến ngày xét xử (Ngày 04/7/2024) là 1.268.381.974 đồng (*Một tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm tám mươi mốt*

ngàn, chín trăm bảy mươi tư đồng). Trong đó nợ gốc 799.808.448 đồng, lãi trong hạn 13.904.656 đồng; lãi quá hạn 456.668.870 đồng.

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 phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; Nếu không có sự thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Xử: Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Ph về yêu cầu phát mãi tài sản anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83 tại đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CP 860698, số vào sổ cấp GCN: CS04254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019; cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th.

Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Ánh H, số vào sổ cấp GCN: CS04254 thửa đất số 131, tờ bản đồ số 83, diện tích 264,5 m² tại đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/01/2019, cập nhật thay đổi ngày 26/3/2020 mang tên ông Đặng Hồng Th.

- Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum xóa thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5916/20MN/HĐBĐ ngày 03/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP Ph với anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V.

2.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngân hàng TMCP Ph phải chịu 7.325.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng TMCP Ph đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đặng Hồng Th và chị Dương Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu 50.051.459 đồng (*Năm mươi triệu không trăm năm mươi một nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ph 18.628.000 đồng (*Mười tám triệu sáu trăm hai mươi tám*

ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004017 ngày 04/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/7/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tp Kon Tum;
- Chi cục THADS tp Kon Tum;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tp Kon Tum;
- Chi cục THADS tp Kon Tum;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tp Kon Tum;
- Chi cục THADS tp Kon Tum;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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