TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 218/2022/DS- ST
Ngày: 30/9/2022
"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 BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diễm Hương;

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Diệu;

2. Ông Nguyễn Tiến Dũng;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà H Michan Niê- Kiểm sát viên;

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2022/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 265/2022/QĐST- DS ngày 15 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T- Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN;

Địa chỉ: Đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Ngọc N- Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN chi nhánh Đắk Lắk (Có mặt);

Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1966; bà Phạm Thị V, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Địa chỉ: thôn X, xã Đ, huyện Đ, Đắk Nông;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Trọng A, sinh năm 1960; (Có mặt);

Địa chỉ: thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đình U, sinh năm 1992; Anh Nguyễn Đình T, sinh năm 1999 (Vắng mặt- Từ chối tham gia tố tụng);

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1962 (Đều vắng mặt);

Địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

4. Chị Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1992; anh Nguyễn Quang P, sinh năm 1994; anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1997; anh Nguyễn Duy S, sinh năm 1997 (Đều vắng mặt);

Địa chỉ: thôn X, xã Đ, huyện Đ, Đắk Nông;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Cao Ngọc N trình bày có nội dung:

Vợ chồng ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V có vay vốn tại Ngân hàng TMCP NTVN - Chi nhánh Đắk Lắk theo các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số: 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 để vay số 345.000.000 đồng, thời hạn vay: 355 ngày (ngày đến hạn: 03/08/2020); lãi suất vay 10,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay; mục đích vay là bổ sung chi phí mua đất rẫy sản xuất kinh doanh;

2. Hợp đồng tín dụng số: 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 để vay số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay: 355 ngày (ngày đến hạn: 28/09/2020); lãi suất vay 10,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh cửa hàng tạp hóa;

Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng ông H, bà V có ký hợp đồng thế chấp:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/1116/HTT/HĐTC2 ngày 01/11/2016 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 01/1116/HTT/HĐTC.TS ngày 01/11/2016; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS2 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số

12/0819/NHV/HĐSĐBS1 ngày 12/8//2019;

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/1116/HTT/HĐTC1 ngày 01/11/2016; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS1 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS2 ngày 12/8/2019;

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/0818/HTT/HĐTC ngày 02/8/2018; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS3 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS3 ngày 12/8/2019 cùng các Văn bản thỏa thuận/Hợp đồng sửa đổi bổ sung, phụ lục, biên bản kèm theo để thế chấp các tài sản cụ thể như sau:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1, 19; tờ bản đồ 68, diện tích 40.580m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008, đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V. Ngày 18/7/2018 đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Q; hiện còn lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

b. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V;

c. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134, tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41, tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 19/10/1994; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà V không trả nợ đúng như cam kết, hợp đồng đã quá hạn, ngân hàng đã nhiều lần gọi điện, đến gặp trực tiếp để hòa giải, tìm cách cùng ông H, bà V cùng tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong việc trả nợ; nhưng ông H, bà V không hợp tác gây khó khăn cho công tác thu hồi nguồn vốn Nhà nước. Do đó ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong quá trình Quý Tòa thụ lý hồ sơ, anh rể và chị gái của Ông Nguyễn Quang H là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N có yêu cầu khởi kiện UBND huyện Đ yêu cầu hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Đắk Song và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008. Đây là tài sản thế chấp hợp lệ, hợp pháp của ông H & bà V tại Ngân hàng TMCP NTVN Chi nhánh Đắk Lắk. Tại Bản án Sơ thẩm số 08/2021/HC-ST ngày 14/09/2021, TAND tỉnh

Đắk Nông đã tuyên hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Đ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008. Sau khi nhận được Bản án sơ thẩm, Ngân hàng TMCP NTVN- Chi nhánh Đắk Lắk có Đơn kháng cáo số 761/KC-ĐLA-KHBL yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm. Ngày 23/02/2022, theo Bản án Phúc thẩm số 115/2022/HC-PT, Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh tuyên xử giữ nguyên Bản án Sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N: hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Đ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008. Do đó Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN Chi nhánh Đắk Lắk xin rút một phần nội dung đơn khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản trên, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên buộc Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V phải trả cho ngân hàng khoản nợ: Hợp đồng tín dụng số 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 là: 465.507.019 đồng (Trong đó: nợ gốc: 344.911.636 đồng, nợ lãi: 82.619.195 đồng và lãi phạt: 37.976.189 đồng); Hợp đồng tín dụng số 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 là: 866.655.685 đồng (Trong đó: nợ gốc là 650.000.000 đồng, nợ lãi: 150.174.041 đồng và lãi phạt là: 66.481.644 đồng). Tổng cộng hai khoản vay còn nợ là: Nợ gốc là: 994.911.636 đồng; nợ lãi là: 337.251.068 đồng; tổng cộng là: 1.332.162.704 đồng (Lãi suất tạm tính đến hết ngày 29/9/2022); và toàn bộ các khoản lãi phát sinh cho đến khi Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng số 12/0819/NHV/HĐTD ngày 12/08/2019 và số 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 đã ký giữa Ngân hàng và Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V;

Nếu Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp của Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V là:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008;

c. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134, tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41, tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 19/10/1994;

2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Nguyễn Quang

H, bà Phạm Thị V trình bày có nội dung:

Vợ chồng Ông Nguyễn Quang H và Phạm Thị Vi có vay vốn tại Ngân hàng TMCP NTVN - Chi nhánh Đắk Lắk theo các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số: 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 để vay số 345.000.000 đồng, thời hạn vay: 355 ngày (ngày đến hạn: 03/08/2020); lãi suất vay 10,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay; mục đích vay là sổ sung chi phí mua đất rẫy sản xuất kinh doanh;

2. Hợp đồng tín dụng số: 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 để vay số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay: 355 ngày (ngày đến hạn: 28/09/2020); lãi suất vay 10,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay; mục đích vay là sổ sung vốn kinh doanh cửa hàng tạp hóa;

Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng ông H, bà V có ký hợp đồng thế chấp số 01/1116/HTT/HDDTC1 ngày 01/11/2016 và hợp đồng thế chấp số 02/0818/HTT/HDDTC ngày 02/8/2018 và các hợp đồng khác để thế chấp các tài sản cụ thể như sau:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1, 19; tờ bản đồ 68, diện tích 40.580m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V. Ngày 18/7/2018 đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Q; hiện còn lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

b. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008;

c. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134; tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41; tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 19/10/1994;

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng H, bà V có khó khăn về kinh tế nên mặc dù đến nay đã quá hạn thanh toán nhưng vợ chồng ông bà vẫn chưa trả được nợ cho ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà V phải trả khoản tiền nợ gốc và lãi cụ thể: Hợp đồng 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 dư nợ đến ngày 28/8/2022 là: 461.025.057 đồng (Trong đó: nợ gốc: 344.911.636 đồng, lãi và lãi phạt tạm tính là: 116.113.421 đồng); Hợp đồng

07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 Dư nợ đến 28/8/2022 là: 857.936.780 đồng (Trong đó: nợ gốc là 650.000.000 đồng, lãi và lãi phạt tạm tính là: 207.936.780 đồng); Tổng cộng: dư nợ gốc, nợ lãi và lãi phạt tại Vietcombank Đắk Lắk tạm tính đến ngày 28/8/2022 là: 1.318.961.837 đồng (Một tỷ, ba trăm mười tám triệu chín trăm sáu mươi mốt nghìn tám trăm ba mươi bày đồng); đồng thời phải chịu lãi phát sinh đến khi trả xong nợ gốc; nếu vợ chồng ông không trả được nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản là:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008;

b. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134; tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41; tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 19/10/1994;

Quan điểm của ông H, bà V: Vợ chồng ông H, bà V có nợ ngân hàng khoản tiền trên như trên; vợ chồng ông H, bà V đã muốn thanh toán cho ngân hàng nhưng ngân hàng không tạo điều kiện cho vợ chồng ông nên đến nay vợ chồng ông vẫn chưa trả được; đối với số tiền lãi: Đề nghị ngân hàng xem xét giảm lãi cho vợ chồng ông để vợ chồng ông có thể trả được nợ. Vợ chồng ông sẽ trả toàn bộ gốc và lãi cho ngân hàng vào ngày 15/4/2024; Nếu không trả được nợ đúng cam kết thì ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Toàn bộ tài sản thế chấp trên hiện nay vợ chồng ông H, bà V vẫn đang quản lý, sử dụng, không liên quan đến ai khác. Ngoài ra ông H, bà V không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Đình U trình bày có nội dung:

Anh U là con trai của bà Nguyễn Thị N; gia đình bà N đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ 24, diện tích 2.868,5m^2 tại thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất này của gia đình bà N quản lý sử dụng từ năm 2006, trước đây thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, tuy nhiên sau khi đo đạc lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 24, diện tích 2.868,5m^2, ngày 10/02/2022 gia đình bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Phạm Thị N. Anh xác nhận, gia đình bà N chỉ có 01 thửa đất nông nghiệp này tại thôn X, xã Đ, huyện Đ, thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 24, diện tích 2.868,5 m^2; gia

đình bà N hoàn toàn liên quan gì đến thửa đất số 41, tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Do đó gia đình bà N không liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn ngân hàng NTVN và bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V. Đề nghị Tòa án không đưa gia đình bà N vào tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên.

4. Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trọng A trình bày có nội dung:

Ngày 14/12/2005 vợ chồng ông A có nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Quang H và Phạm Thị V 01 lô đất rẫy tại khu vực Cao Su, nay là thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Khi mua không ghi cụ thể diện tích bao nhiêu nhưng có trực tiếp đến thực địa nhận đất là 8 hàng cà phê, tương đương khoảng 2,5 sào; có vị trí: Đông giáp đất ông L, Tây giáp đất ông H, với số tiền 15.000.000đ. Gia đình ông đã đưa trước 13.000.000đ, sau đó có đưa thêm 1.000.000đ nữa, tổng cộng là 14.000.000đ; số tiền còn lại là 1.000.000đ hẹn khi nào có điều kiện giao sổ đỏ thì sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho ông H, bà V. Giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông H có viết giấy tờ mua bán với nhau (Bà V là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng); tuy nhiên chỉ viết tay với nhau chứ không có cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định của pháp luật. Ông A đã nhận đất từ năm 2005 và canh tác ổn định đến nay. Khi gia đình ông A nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà V thì trên đất có 8 hàng cà phê, gia đình ông A canh tác đến khoảng 7 năm sau gia đình ông A đã phá bỏ cà phê già cỗi và trồng mới toàn bộ cà phê, tiêu trên đất đã nhận chuyển nhượng. Diện tích từ khi nhận chuyển nhượng từ đó đến nay không thay đổi, hiện khoảng 2,5 sào. Đến nay ông A xác định thửa đất vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng của ông H, bà V thuộc một phần thửa đất 42, tờ bản đồ 22, tại thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông không liên quan gì đến thửa đất số 41, tờ bản đồ 22, tại thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông A đang sử dụng và canh tác trên phần đất cùng với phần đất bà Nguyễn Thị N; hiện nay bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay gia đình ông A đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang quản lý, sử dụng. Ông A xác định gia đình ông không liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn ngân hàng NTVN và bị đơn ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V. Đề nghị Tòa án không đưa gia đình ông A vào tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng Dân sự;

Về nội dung vụ án:

Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và qua việc tranh tụng tại phiên tòa đã có đủ cơ sở để xác định: Vợ chồng ông Nguyễn Quang H và Phạm Thị V có vay vốn tại Ngân hàng TMCP NTVN - Chi nhánh Đắk Lắk theo các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số: 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 để vay số 345.000.000 đồng, thời hạn vay: 355 ngày (ngày đến hạn: 03/08/2020); lãi suất vay 10,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay; mục đích vay là sổ sung chi phí mua đất rẫy sản xuất kinh doanh; Hợp đồng tín dụng số: 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 để vay số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay: 355 ngày (ngày đến hạn: 28/09/2020); lãi suất vay 10,2%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay; mục đích vay là sổ sung vốn kinh doanh cửa hàng tạp hóa; Quá trình vay vốn, mặc dù đã quá hạn thanh toán nhưng bà V, ông H còn nợ ngân hàng các khoản tiền, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 là: 465.507.019 đồng (Trong đó: nợ gốc: 344.911.636 đồng, nợ lãi: 82.619.195 đồng và lãi phạt: 37.976.189 đồng); Hợp đồng tín dụng số 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 là: 866.655.685 đồng (Trong đó: nợ gốc là 650.000.000 đồng, nợ lãi: 150.174.041 đồng và lãi phạt là: 66.481.644 đồng). Tổng cộng hai khoản vay còn nợ là: Nợ gốc là: 994.911.636 đồng; nợ lãi là: 337.251.068 đồng; tổng cộng là: 1.332.162.704 đồng (Lãi suất tạm tính đến hết ngày 29/9/2022) là vi phạm nghĩa vụ trả nợ;

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ngân Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp đối với:

a. Quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008;

b. Quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134; tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 19/10/1994;

Xét các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V và Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN là hoàn toàn tự nguyện; đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật;

Do đó ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ; trường hợp bị đơn ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN thì Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 94 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đối với bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V;

Buộc bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN tổng số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2022 là: 1.332.162.704 đồng (*Một tỷ ba trăm ba mươi hai triệu một trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm lẻ bốn đồng);* và lãi suất phát sinh kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V;

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", các bên thỏa thuận lựa chọn nơi giải quyết tranh chấp là nơi có trụ sở chính của Nguyên đơn; đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố

Buôn Ma Thuột 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: Xét thấy bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào lời khai nhận của đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã có đủ cơ sở xác định:

Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN để vay vốn, cụ thể: Ngày ngày 12/08/2019 ký hợp đồng tín dụng số 12/0819/NHV/HĐTD1 để vay số tiền 345.000.000 đồng; ngày 07/10/2019 ký hợp đồng tín dụng số: 07/1019/PTT/HĐTD để vay số tiền 650.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V có ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/1116/HTT/HĐTC2 ngày 01/11/2016 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 01/1116/HTT/HĐTC.TS ngày 01/11/2016; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS2 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS1 ngày 12/8//2019;

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/1116/HTT/HĐTC1 ngày 01/11/2016; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS1 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS2 ngày 12/8/2019;

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/0818/HTT/HĐTC ngày 02/8/2018; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS3 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS3 ngày 12/8//2019 để thế chấp các tài sản cụ thể như sau:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1, 19; tờ bản đồ 68, diện tích 40.580m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008, đứng tên hộ ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V. Ngày 18/7/2018 đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Q; hiện còn lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

b. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk

Nông cấp ngày 03/07/2008; đứng tên hộ ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V;

c. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134, tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41, tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 19/10/1994; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H;

Quá trình vay vốn, mặc dù đã quá hạn thanh toán khoản tiền nợ trên nhưng tính đến ngày 29/9/2022, Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V vẫn chưa trả cho ngân hàng khoản tiền nợ gồm: nợ gốc là: 994.911.636 đồng; nợ lãi là: 337.251.068 đồng; tổng cộng là 1.332.162.704 đồng. Trong đó: Hợp đồng tín dụng số 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 là: 465.507.019 đồng (nợ gốc: 344.911.636 đồng, nợ lãi: 82.619.195 đồng và lãi phạt: 37.976.189 đồng); Hợp đồng tín dụng số 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 là: 866.655.685 đồng (nợ gốc là 650.000.000 đồng, nợ lãi: 150.174.041 đồng và lãi phạt là: 66.481.644 đồng).

Do đó ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ gốc là có cơ sở chấp nhận;

Trường hợp bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản mà ông H, bà V đã thế chấp;

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ngân Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp đối với:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134; tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41; tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 19/10/1994;

Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn; do đó cần chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn;

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Phạm Trọng A và bà Nguyễn Thị N; bà N xác định bà đang quản lý sử dụng một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 22 tại thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, hiện nay gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang quản lý, sử dụng này; ông Phạm Trọng A xác định ông đang quản lý sử dụng một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 22 tại thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cùng với hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, hiện nay gia đình ông đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang quản lý, sử dụng này. Ông A, bà N xác định không liên quan gì đến thửa đất số 41, tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; ông A, bà N xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa thương mại cổ phần NTVN và Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V;

Bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V xác định hiện ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng các tài sản này;

Xét các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V và Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN là hoàn toàn tự nguyện; đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó trường hợp bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN thì Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V phải chịu 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ;

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN rút một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp; do đó ngân hàng phải chịu 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; khấu trừ vào số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)* tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà ngân hàng đã nộp; Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được nhận lại 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi cơ quan thi hành án dân sự thu được của bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V;

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được chấp nhận nên bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể án phí của số tiền 1.332.162.704 đồng là: 36.000.000 đồng + 3% (1.332.162.704 đồng – 800.000.000 đồng) = 51.964.881 đồng, làm tròn thành 51.965.000 đồng *(Năm mươi mốt triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng);*

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại 21.422.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0013370 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 94 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đối với bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V;

Buộc bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN tổng số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2022 là: 1.332.162.704 đồng (*Một tỷ ba trăm ba mươi hai triệu một trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm lẻ bốn đồng);* trong đó, nợ gốc: 994.911.636 đồng *(Chín trăm chín mươi bốn triệu chín trăm mười một nghìn sáu trăm ba mươi sáu đồng),* nợ lãi: 337.251.068 đồng *(Ba trăm ba mươi bảy triệu hai trăm năm mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tám đồng)* và toàn bộ lãi suất phát sinh kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Lãi suất được tính theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 12/0819/NHV/HĐTD1 ngày 12/08/2019 và Hợp đồng tín dụng số: 07/1019/PTT/HĐTD ngày 07/10/2019 giữa Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V và ngân hàng nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN;

Sau khi bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V trả xong khoản

nợ trên thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN có nghĩa vụ trả lại cho Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V tài sản đã thế chấp gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/7/2008; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V (Bản chính);

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/10/1994; đứng tên hộ ông Nguyễn Quang H (Bản chính);

Trường hợp bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ 68, diện tích 24.127m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628419 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V; (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/0818/HTT/HĐTC ngày 02/8/2018; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS3 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS3 ngày 12/8//2019);

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thuộc thửa đất số 618a tờ bản đồ 11, diện tích 510m^2; thửa đất số 244, tờ bản đồ 12, diện tích 570m^2; thửa đất số 134; tờ bản đồ 17, diện tích 1.160m^2; thửa đất số 41; tờ bản đồ 22, diện tích 4.290m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0497267 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 19/10/1994; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H; (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/1116/HTT/HĐTC2 ngày 01/11/2016 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 01/1116/HTT/HĐTC.TS ngày 01/11/2016; đi kèm là Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07/1019/PTT/HĐSĐBS2 ngày 07/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12/0819/NHV/HĐSĐBS1 ngày 12/8//2019);

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, 16; tờ bản đồ 68, diện tích 21.522m^2 tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 628420 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/07/2008; đứng tên hộ Ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V;

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn ông Nguyễn Quang H và bà Phạm Thị V phải chịu 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ;

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN phải chịu 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; khấu trừ vào số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)* tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà ngân hàng đã nộp; Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN được nhận lại 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi cơ quan thi hành án dân sự thu được của bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Nguyễn Quang H, bà Phạm Thị V phải chịu 51.965.000 đồng *(Năm mươi mốt triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại 21.422.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0013370 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

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

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 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:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Thi hành án dân sự TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Diễm Hương