TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK SONG** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2021/DS-ST
Ngày 01/7/2021
"*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNHUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Minh Hải và ông Điểu Nhót.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Hà - Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 488/2020/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27a/2021/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: Tháp B, 35 Hàng V, quận H, TP. Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn C; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ - Là người đại diện theo ủy quyền, theo quyết định ủy quyền số 804/QĐ-B ngày 22/8/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Người được ủy quyền lại của nguyên đơn: Ông Trần Văn H, chức vụ Giám đốc phòng giao dịch huyện Đ là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số 962A/QĐ - ĐNO ngày 22/8/2019 của Giám đốc Chi nhánh Đ.

Địa chỉ: T3, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông - Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1989; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: T2, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 9 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trần Văn H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/01/2020, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B đã vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ với số tiền gốc 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/9324773/HĐTD ngày

13/01/2020, mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp, thời gian vay là 12 tháng kể từ ngày 13/01/2020, lịch trả nợ vay gốc 01 lần khi đến hạn vào ngày 13/01/2021, như sau: Trả 01 lần khi đến hạn, nợ lãi 03 tháng 01 lần vào ngày 13 của tháng của kỳ trả nợ, lãi suất 11%/năm, lãi suất được điều chỉnh vào ngày đầu tiên hàng quý, lãi suất điều chỉnh là lãi suất niêm yết do Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thông báo tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Do ông T và bà B vi phạm nghĩa vụ trả lãi của kỳ thứ nhất từ ngày 12/4/2020 nên toàn bộ khoản vay cả gốc và lãi đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã thông báo nhiều lần nhưng không có khả năng trả theo hợp đồng đã ký.

Để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B đã thế chấp cho Ngân hàng Đ quyền sử dụng đất tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9324773/HĐTC ngày 26/12/2016, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, địa chỉ số 139, đường 23/3, phường T, thị xã N (nay là Thành phố N), tỉnh Đắk Nông tại số công chứng 2837 ngày 26/12/2016 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ vào ngày 28/12/2016.

Các tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt GCN QSDĐ) số *BX 950061* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/4/2015 tại thửa đất số 57, 60, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất: T5, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 6.012 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn văn T và bà Nguyễn Thị B;

- Giấy CNQSDĐ số *BL 946601* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/4/2013 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 14.496,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã làm thủ tục cho tặng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng cho tặng số 250 quyển số 01-SCT/HĐ ngày 23/12/2015;

- Giấy CN QSDĐ *số BU 341680* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/12/2014 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 9.601,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào ngày 15/01/2015;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số *BH 534623* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/02/2012 tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 90, địa chỉ thửa đất: T5, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 6.800 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số *BE 375224* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/4/2011 tại các thửa đất số 26, thửa 55, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 11.457 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B;

Qúa trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B trả được 117.852.741 đồng tiền lãi; Sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù Ngân hàng đã nhắc nhở nhiều lần.

Sau khi khởi kiện ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B trả được một phần cụ thể lần thứ nhất ngày 06/4/2021 trả 200.000.000 đồng tiền gốc và đến ngày 27/4/2021 trả được 400.000.000 đồng tiền gốc. Tổng cộng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B trả được 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) tiền gốc và 117.852.741 đồng tiền lãi. Đồng thời, rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số *BH 534623* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/02/2012 tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 90 và số *BE 375224* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/4/2011 tại các thửa đất số 26, thửa 55, tờ bản đồ số 89. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ làm đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc là 600.000.000 đồng và không yêu cầu Tòa án xem xét xử lý đối với tài sản thế chấp là 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã rút ở trên.

Tính đến ngày xét xử thì ông T và bà B còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng cộng cả gốc và lãi là 1.027.338.698 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng*), trong đó tiền gốc là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 97.810.273 đồng (*Chín mươi bảy triệu, tám trăm mười nghìn, hai trăm bảy mươi ba đồng)* và lãi chậm trả là 29.528.425 đồng (*Hai mươi chín triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm hai mươi lăm đồng*), thời hạn tính lãi tính đến ngày 01/7/2021.

Kể từ ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận như hai bên ký kết theo Hợp đồng tín dụng đã ký số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020, tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả cho đến khi thi hành án xong.

Trong trường hợp bên ông T và bà B không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm còn lại được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 01/2016/9324773/HĐTC ngày 26/12/2016, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, địa chỉ số 139, đường 23/3, phường T, thị xã N (nay là Thành phố N), tỉnh Đắk Nông tại số công chứng 2837 ngày 26/12/2016 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ vào ngày 28/12/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T và bà B cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết mọi khoản nợ thì ông T và bà B có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B:

Đối với ông Nguyễn Văn T: Ông T thừa nhận vợ chồng ông có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ với số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020, nay Ngân hàng khởi kiện do điều kiện gia đình khó khăn, tiêu xuống giá, cà phê mất mùa nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Nguyễn Thị B: Bà B có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương, Tòa án đã đề nghị ông T có trách nhiệm giao cho bà B các thủ tục tố tụng theo quy định của

pháp luật. Tuy nhiên, bà B không chấp hành cũng không cung cấp các thủ tục ủy quyền hay thủ tục xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt, đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông trình bày quan điểm giải quyết vụ án: Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý giải quyết vụ án đến khi Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Bị đơn chưa chấp hành tốt theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

-Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 70, Điều 72, Điều 91; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 244, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

Các Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ với số tiền gốc 600.000.000 đồng và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH 534623 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/02/2012 và giấy chứng nhận số BE 375224 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/4/2011.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 1.027.338.698 đồng (Trong đó tiền gốc là 900.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 97.810.273 đồng và lãi chậm trả là 29.528.425 đồng), thời hạn tính lãi tính đến ngày 01/7/2021.

Kể từ ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận như hai bên ký kết theo Hợp đồng tín dụng đã ký số số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020, tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B không thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/9324773/HĐTC ngày 26/12/2016, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, ngày 26/12/2016 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 28/12/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt GCN QSDĐ) số *BX 950061* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/4/2015 tại thửa đất số 57, 60, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất: T5, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 6.012 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B;

- Giấy CNQSDĐ số *BL 946601* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/4/2013 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh

Đắk Nông, diện tích 14.496,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã làm thủ tục cho tặng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng cho tặng số 250 quyển số 01-SCT/HĐ ngày 23/12/2015;

- Giấy CN QSDĐ *số BU 341680* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/12/2014 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 9.601,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào ngày 15/01/2015.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Nguyễn văn T và bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Về các vấn đề khác đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến khắc phục khác: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1.Về tố tụng:

[1.1]Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải trả số tiền gốc còn lại là 900.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định trong hợp hợp đồng tín dụng tín dụng đã ký số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020. Hiện nay, ông T và bà B có đăng ký hộ khẩu tại xã N, huyện S. Vì vậy, Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là " Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định khoản 3 Điều 26 và thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc chấp hành pháp luật của bị đơn: Căn cứ kết quả xác minh hiện nay bị đơn đang sinh sống tại địa phương, ông T cũng đã chấp hành, mặc dù chưa chấp hành tốt. Qúa trình làm việc Tòa án yêu cầu ông T có trách nhiệm giao các văn bản tố tụng cho bà B. Tuy nhiên, bà B không đến Tòa án làm việc cũng không làm thủ tục ủy quyền hay đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, để đảm bảo thủ tục Tòa án đã lập các biên bản về việc vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 170, Điều 173, Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông T và bà B không chấp hành. Trên cơ sở hợp lệ các văn bản tố tụng Tòa án căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định. Việc đương sự không chấp hành pháp luật được coi tự ý từ bỏ quyền được tham gia tố tụng, quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình quy định tại Điều 70, Điều 72 của BLTTDS.

[1.3] Trước ngày mở phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã làm đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH 534623 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/02/2012 và giấy chứng nhận số BE 375224 do UBND huyện

Đ cấp ngày 26/4/2011. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút 01 phần này là tự nguyện, không trái pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần đã rút.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

[2.1] Căn cứ hợp đồng tín dụng số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020 khoản vay trên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B đã để quá hạn của kỳ trả lãi thứ nhất nên toàn bộ khoản vay cả gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 12/4/2020, mặc dù đã được Ngân hàng thông báo thu hồi nợ nhiều lần nhưng chỉ trả được một phần sau khi đã; mục đích vay vốn là phục vụ đầu tư rẫy cà phê và tiêu. Hiện nay, khoản vay này đã quá hạn, nguyên nhân là do giá tiêu xuống thấp, một số tiêu bị chết, cà phê mất mùa nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Qúa trình thực hiện hợp đồng ông T và bà B đã bán một phần tài sản thế chấp và trả được một phần gốc cho Ngân hàng. Số còn lại hiện nay không xử lý được. Tính đến ngày xét xử ông T và bà B còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền gốc là 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*) và tiền lãi của hợp đồng tính đến ngày 01/7/2021, do Ngân hàng lập bảng kê tính lãi cung cấp cho Tòa án. Qua đối chiếu kiểm tra dựa trên hợp đồng về lãi suất các bên thỏa thuận thì ông T và bà B còn nợ tiền lãi trong hạn là 97.810.273 đồng và lãi chậm trả là 29.528.425 đồng.Tổng cộng cả gốc và lãi của là 1.027.338.698 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng)*. Nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B đã dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/9324773/HĐTC ngày 26/12/2016, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, ngày 26/12/2016 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 28/12/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt GCN QSDĐ) số *BX 950061* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/4/2015 tại thửa đất số 57, 60, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất: T5, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 6.012 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B;

- Giấy CNQSDĐ số *BL 946601* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/4/2013 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 14.496,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã làm thủ tục cho tặng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng cho tặng số 250 quyển số 01-SCT/HĐ ngày 23/12/2015;

- Giấy CN QSDĐ *số BU 341680* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/12/2014 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 9.601,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào ngày 15/01/2015.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc thực tế thì tài sản thế chấp trên có diện tích đúng với diện tích ông T, bà B được cấp theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là tài sản hợp pháp của ông T và bà B đã thế chấp, phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự.

[2.3] Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B không trả nợ nợ cho Ngân hàng theo quy định thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[2.4] Trường hợp tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản hợp pháp khác của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B để thi hành án thu hồi nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ theo quy định.

[2.5] Về số tiền lãi chậm trả kể từ ngày 02/7/2021. Theo hướng dẫn tại Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016 thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông T và bà B phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[3] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 3.000.000 đồng, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải chịu toàn bộ số tiền trên nên cần buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*).

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 1.027.338.698 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng)* = 36.000.000 đồng + (03% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng (227.338.698 đồng x 03%) = 6.820.160 đồng. Tổng cộng án phí phải chịu là 42.820.160 đồng (*Bốn mươi hai triệu, tám trăm hai mươi nghìn, một trăm sáu mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 70, Điều 72, Điều 91; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 244, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

Các Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1.Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH 534623 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/02/2012 và Giấy chứng nhận số BE 375224 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/4/2011.

2.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 1.027.338.698 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng)*, trong đó tiền gốc là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 97.810.273 đồng (*Chín mươi bảy triệu, tám trăm mười nghìn, hai trăm bảy mươi ba đồng)* và lãi chậm trả là 29.528.425 đồng (*Hai mươi chín triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm hai mươi lăm đồng*), thời hạn tính lãi tính đến ngày 01/7/2021

2.2. Kể từ ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2020/9324773/HĐTD ngày 13/01/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông T và bà B phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

2.3.Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B không trả số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/9324773/HĐTC ngày 26/12/2016, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, ngày 26/12/2016 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 28/12/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt GCN QSDĐ) số *BX 950061* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/4/2015 tại thửa đất số 57, 60, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất: T5, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 6.012 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B;

- Giấy CNQSDĐ số *BL 946601* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/4/2013 tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh

Đắk Nông, diện tích 14.496,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã làm thủ tục cho tặng đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng cho tặng số 250 quyển số 01-SCT/HĐ ngày 23/12/2015;

- Giấy CN QSDĐ *số BU 341680* do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/12/2014 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 133, địa chỉ thửa đất: T1, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, diện tích 9.601,0 m^2, người sử dụng đất ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào ngày 15/01/2015.

2.4.Trường hợp số tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

3. Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ khoản 1 Điều 157 BLTTDS: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải chịu và hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải nộp 42.820.160 đồng (*Bốn mươi hai triệu, tám trăm hai mươi nghìn, một trăm sáu mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 29.970.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi nghìn.đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001952 ngày 30/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt bản án 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 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, 7a 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 Đ;
-VKSND tỉnh Đ;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(*Đã ký và đóng dấu)*

Hoàng Thị Thu Hà