

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG PẮC  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 29/2017/DS-ST

Ngày 18/10/2017.

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 KRÔNG PẮC, ĐẮK LẮK**

***Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Long.

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông: Ngô Văn Tuyển.

2. Bà: Bà Trịnh Thị Oanh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Vành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thủy, Kiểm sát viên.

Ngày 18/10/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án kiện “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thụ lý số 32/2016/DS-ST ngày 18/5/2016 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2017/QĐST-DS, ngày 19/9/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2017/QĐHPT ngày 02 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng NT Việt Nam

Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Phạm Văn P; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng NT – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền số 44/UQ-VCB-PC, ngày 16/02/2016 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân NT Việt Nam).

- Người Đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng: Ông Trần Th (có mặt).

Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch TH – Ngân hàng NT – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Theo văn bản ủy quyền số 222/UQ-ĐLA-PGDTH ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Giám đốc Ngân hàng NT – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk.

- *Đồng bị đơn*: Ông Trần Văn A, sinh năm: 1972 (Vắng mặt).

Bà H' L Ayũn, sinh năm: 1973 (Vắng mặt).

Cùng Cư trú tại: Buôn P, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông Trần Mai Đ, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1949 (Vắng mặt).

3/ Chị H' SL Ayũn, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Cùng Cư trú tại: Buôn P, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2016 và tại phiên toà hôm nay đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Th trình bày: Vào ngày 27/03/2015, phòng giao dịch TH, Ngân hàng NT, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk có cho vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn vay số tiền là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 15/71/MH/NHNT ngày 27/03/2015, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 27/03/2015 với hình thức chia thành 3 kì trả nợ cụ thể: Ngày 27/03/2016 trả 150.000.000đ; Ngày 27/03/2017 trả 150.000.000đ; Ngày 27/03/2018 trả 150.000.000đ. Lãi suất thỏa thuận 12%/năm, lãi suất quá hạn được tính 150% lãi suất trong hạn. Ngoài ra hai bên có thỏa thuận “Lãi suất thay đổi theo công văn của VB Đắk Lắk. Riêng 12 tháng đầu áp dụng lãi suất 10%/năm”. Cụ thể trong quá trình thực hiện hợp đồng lãi suất trong hạn được các

bên thoả thuận điều chỉnh như sau: Từ ngày 27/3/2015 đến ngày 26/3/2016 lãi suất 10%/năm; Từ ngày 27/3/2016 đến ngày 10/4/2016 lãi suất 11%/năm; Từ ngày 11/4/2016 đến ngày 15/6/2016 lãi suất 11,8%/năm; Từ ngày 16/6/2016 đến nay lãi suất áp dụng 11%/năm.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/71/MH/HĐTC1 ngày 27/3/2015 bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số U 072608, thửa đất số 361, tờ bản đồ số 33 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà H' L Ayũn ngày 25/12/2001 diện tích 2.660m<sup>2</sup>; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo GCNQSDĐ số BR169372, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/01/2014 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 20/01/2014 tặng cho bà H' L Ayũn diện tích 8.016m<sup>2</sup>. Vợ chồng ông Trần Mai Đ, bà Nguyễn Thị L (là bố mẹ của ông A) thế chấp cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 15/71/MH/HĐTC2 ngày 27/3/2015, thửa đất số 385 tờ bản đồ số 33, diện tích 195,5m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL101196 do UBND huyện K cấp ngày 16/7/2012.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng đã ký kết nhưng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn chỉ mới trả được 23.125.000đ (Hai mươi ba triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền nợ lãi. Đến ngày 14/01/2017 Ngân hàng NT đã bán một phần tài sản thế chấp của vợ chồng ông A là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số BR 169372, thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25, diện tích 8.016m<sup>2</sup>. Sau khi trừ chi phí đấu giá là 5.432.000đ, thuế thu nhập cá nhân 4.909.600đ; số tiền còn lại 235.138.400đ được trả vào khoản nợ gốc, và ngày 12 tháng 6 năm 2017 Ngân hàng truy thu trong tài

khoản của ông Trần Văn A 678.600đ trả vào nợ gốc. Hiện nay vợ chồng ông A, bà H' L Ayũn còn nợ lại 214.183.000đ tiền nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng.

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn phải trả 214.183.000 đ (Hai trăm mười bốn triệu một trăm tám mươi ba ngàn đồng) tiền nợ gốc và nợ lãi suất phát sinh theo hợp đồng cho đến khi ông A, bà H' L trả nợ xong và đề nghị xử lý tài sản thế chấp còn lại nếu vợ chồng ông A, bà H' L không thanh toán được số nợ trên.

Tại bản tự khai lập ngày 01/06/2016 đồng bị đơn ông Trần Văn A, bà H' Lu Ayũn khai nhận: Vào ngày 27/3/2015 vợ chồng ông A, bà H' L có vay của phòng giao dịch TH, Ngân hàng NT, Chi nhánh Đắk Lắk số tiền là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), theo hợp đồng tín dụng số 15/71/MH/NHNT ngày 27/03/2015. Về thời hạn vay, lãi suất và tài sản thế chấp như nguyên đơn đã trình bày.

Hiện nay đã quá hạn trả nợ, nhưng do làm ăn rủi ro và ốm đau bệnh tật nên ông, bà mới trả được cho ngân hàng 23.125.000đ (Hai mươi ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền lãi, ngoài ra chưa trả được khoản tiền nào thêm. Nguyên vọng của bị đơn là xin Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà trả dần số nợ nêu trên đầy đủ cả gốc và lãi suất phát sinh vào cuối tháng 12 năm 2016. Nếu hai vợ chồng tôi không trả được khoản tiền nói trên đúng thời gian thì ông, bà chấp nhận dùng tài sản đã thế chấp nói trên để xử lý cho việc trả nợ.

Tại bản tự khai lập ngày 10/11/2016 ông Trần Mai Đ khai nhận: Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 385, tờ bản đồ số 33 tại xã EY đã được cấp GCNQSDĐ số BL101196 thuộc quyền sở hữu của ông và bà Nguyễn Thị L. Đầu năm 2015 vợ chồng ông đã dùng toàn bộ tài sản nói trên thế chấp cho Ngân hàng để vợ chồng anh Trần Văn A và chị H'L (là con trai và con dâu) vay vốn tại Ngân hàng NT tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng ông là người trực tiếp ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện ra tòa án thì ông đề nghị vợ chồng anh A phải có biện pháp trả nợ cho Ngân

hàng. Trường hợp bán hết tài sản của vợ chồng anh A mà không trả đủ cho Ngân hàng thì vợ chồng ông chịu trách nhiệm bằng tài sản đã thế chấp để trả nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và chị H' SL Ayũn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng bà L và chị H' SL vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thu thập được bản tự khai của bà L và chị H' SL. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập các đương sự hợp lệ để tiến hành hòa giải nhưng đồng bị đơn ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mai Đ, bà Nguyễn Thị L và chị H' SL đều vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền nợ gốc là 235.817.000đ và rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được cấp GCNQSDĐ số BR169372, tại thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25 tại xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và nguyên đơn đã thực hiện tương đối đầy đủ về quyền và nghĩa vụ quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với đồng bị đơn ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mai Đ, bà Nguyễn Thị L, chị H' SL vắng mặt là vi phạm tại các Điều 70, 72, 73, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299 Điều 317, Điều 319; Điều 323; Điều 335; Điều 336; Điều 342; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NT Việt Nam.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NT Việt Nam số tiền 310.969.687đ (Ba trăm mười triệu chín trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm tám mươi bảy đồng). Vợ chồng ông A, bà H' L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 19/10/2017 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NT theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng NT có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/71/MH/HĐTC1 ngày 27/3/2015 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 15/71/MH/HĐTC2 ngày 27/3/2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khoản tiền nợ gốc là 235.817.000đ và một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169372, tại thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25 tại xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NT đề ngày 04/5/2016, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản được quy định được quy định tại Khoản 3 Điều 26 BLTTDS và Điều 463 BLDS. Xét thấy bị đơn ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn hiện

đang thường trú và đăng ký hộ khẩu thường trú tại Buôn P, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Áp dụng điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện K thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mai Đ, bà Nguyễn Thị L và chị H' SL đã được Toà án tổng đặt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà và giấy báo tham gia phiên toà nhưng đồng bị đơn và người có quyền quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 BLTTDS, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

## **[2] Về nội dung tranh chấp:**

Tại đơn khởi kiện 04/5/2016 Ngân hàng NT Việt Nam khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A trả 450.000.000đ tiền vay gốc và lãi suất phát sinh đồng thời yêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Th xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền nợ gốc là 235.817.000đ và rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169372, tại thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25 tại xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về khoản tiền nợ gốc là 235.817.000đ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169372, tại thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25 tại xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn trả cho Ngân hàng NT số tiền 214.183.000đ và số tiền lãi suất phát sinh, Hội đồng xét xử nhận định: Việc ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn có vay của Ngân hàng NT số tiền 450.000.000 đồng là có thật được chứng minh qua hợp đồng tín

dụng số 15/71/MH/NHNT, ngày 27/03/2015 và cũng được ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn thừa nhận tại bản tự khai ngày 01/06/2016. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật. Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không trái với quy định của pháp luật. Theo hợp đồng thì ông A, bà H' L Ayũn có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng tiền vay gốc và lãi suất theo các kỳ đã thỏa thuận, cụ thể: Kỳ 1 trả 150.000.000đ tiền vay gốc vào ngày 27/03/2016; Kỳ 2 trả 150.000.000đ tiền vay gốc vào ngày 27/03/2017; Kỳ 3 trả 150.000.000đ tiền vay gốc vào ngày 27/03/2018. Tuy nhiên đến hạn trả nợ kỳ đầu nhưng vợ chồng ông A, bà H' L chỉ mới thanh toán cho ngân hàng được một phần tiền lãi là 23.125.000đ ngày 20/3/2017 Ngân hàng đã xử lý một phần tài sản thế chấp và thanh toán được 235.817.000đ trả vào nợ gốc, ngày 12/6/2017 truy thu trong tài sản của ông A số tiền 678.600đ trả vào nợ gốc. Hiện nay vợ chồng ông Trần Văn A còn nợ Ngân hàng NT Việt Nam số tiền 214.183.000đ tiền vay gốc và lãi suất phát sinh. Do vợ chồng ông A, bà H' L không trả nợ đúng kỳ hạn và cũng không có đơn yêu cầu điều chỉnh kỳ hạn trả nợ vì vậy Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ sang nợ quá hạn theo thỏa thuận tại mục 5.4.1 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Như vậy ông A, bà H' L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết. Áp dụng Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015, buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn trả cho Ngân hàng NT số tiền vay gốc còn lại là 214.183.000đ là có cơ sở.

Về lãi suất: khi ký kết hợp đồng các bên thỏa thuận riêng 12 tháng đầu áp dụng lãi suất 10%/năm, và lãi suất được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng lãi suất được các bên thỏa thuận điều chỉnh như sau: Từ ngày 27/3/2015 đến ngày 26/3/2016 lãi suất 10%/năm; Từ ngày 27/3/2016 đến ngày 10/4/2016 lãi suất 11%/năm; Từ ngày 11/4/2016 đến ngày 15/6/2016 lãi suất 11,8%/năm; Từ ngày 16/6/2016 đến nay lãi suất áp dụng 11%/năm. Tiền nợ lãi được tính cụ thể như sau:

+ Lãi trong hạn:

- Từ ngày 27/03/2015 đến ngày 26/3/2016 là: 45.750.000 đồng.
- Từ ngày 27/3/2016 đến ngày 10/04/2016 là: 2.062.500 đồng.
- Từ ngày 11/4/2016 đến ngày 15/06/2016 là: 9.735.000 đồng.
- Từ ngày 16/6/2016 đến ngày 19/3/2017 là: 38.087.500 đồng.
- Từ ngày 20/3/2017 đến ngày 12/6/2017 là: 5.580.043 đồng.
- Từ ngày 13/6/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/10/2017 là: 8.376.935 đồng.

+ Lãi quá hạn:

- Từ ngày 28/03/2016 đến ngày 10/4/2016: 320.833 đồng.
- Từ ngày 11/4/2016 đến ngày 15/06/2016: 1.622.500 đồng.
- Từ ngày 16/6/2016 đến ngày 19/3/2017 là: 6.347.917 đồng.
- Từ ngày 27/3/2017 đến ngày 12/6/2017 là: 772.934 đồng.
- Từ ngày 13/6/2017 đến ngày 18/10/2017 là: 1.255.134 đồng.

Tổng cộng tiền lãi suất trong hạn và quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/10/2017 là: 119.911.687đ, được khấu trừ số tiền 23.125.000đ lãi đã trả, còn lại: 96.786.687đ.

Như vậy, tổng cộng tiền vay gốc và lãi suất buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H'L Ayũn có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NT Việt Nam là: 310.969.687đ (Ba trăm mười triệu chín trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm tám mươi bảy đồng). Ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn phải tiếp tục thanh toán Ngân hàng NT khoản nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/10/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Về tài sản thế chấp: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/71/MH/HĐTC1 ngày 27/3/2015 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 15/71/MH/HĐTC2 ngày 27/3/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng TN và đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K ngày 27/3/2015 thì vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn trực tiếp thế chấp cho ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo GCNQSD đất số U

072608, thửa đất số 361, tờ bản đồ số 33 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà H' L Ayun ngày 25/12/2001 diện tích 2.660m<sup>2</sup> và Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy CNQSD đất số BR 169372, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/01/2014 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 20/01/2014 tặng cho bà H' L Ayun diện tích 8.016m<sup>2</sup>. Vợ chồng ông Trần Mai Đ, bà Nguyễn Thị L (là bố mẹ của ông A) trực tiếp thế chấp cho ngân hàng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL101196 do UBND huyện K cấp ngày 16/7/2012, thửa đất số 385 tờ bản đồ số 33, diện tích 195,5 m<sup>2</sup>. Xét thấy việc thế chấp trên của các bên đương sự là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay Ngân hàng đã xử lý một phần tài sản thế chấp của vợ chồng ông A gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 169372, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/01/2014 thay đổi cơ sở pháp lý ngày 20/01/2014 tặng cho bà H' L Ayun diện tích 8.016m<sup>2</sup> nên ngân hàng đã rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nói trên, vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayun không có ý kiến gì. Áp dụng Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 323, Điều 335, Điều 336, Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Trường hợp vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayun không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng NT Việt Nam có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/71/MH/HĐTC1 ngày 27/3/2015 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 15/71/MH/HĐTC2 ngày 27/3/2015.

**[3]** Xét thấy quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên cần chấp nhận toàn bộ.

**[4]** Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án, buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn phải chịu 15.548.000 đồng (Đã làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Theo mức tính:  $310.969.687đ \times 5\% = 15.548.000$  đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng NT Việt Nam số tiền 11.563.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2014/0037103, ngày 16/5/2016.

***Vì các lẽ trên:***

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm b Khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 323, Điều 335, Điều 336, Điều 342, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NT Việt Nam.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NT Việt Nam số tiền 310.969.687đ (Ba trăm mười triệu chín trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm tám mươi bảy đồng). Trong đó tiền vay gốc: 214.183.000đ; tiền lãi suất tính đến ngày 18/10/2017 là 96.786.687đ. Vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L AYũn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 19/10/2017 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NT theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng NT

Việt Nam có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/71/MH/HĐTC1 ngày 27/3/2015 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 15/71/MH/HĐTC2 ngày 27/3/2015.

- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NT Việt Nam đối với số tiền nợ gốc là 235.817.000đ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/71/MH/HĐTC1 ngày 27/3/2015 đối với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25, địa chỉ xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR169372 do UBND huyện K cấp ngày 01/01/2014.

- Về án phí sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn phải chịu 15.548.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng NT số tiền 11.563.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2014/0037103, ngày 16/5/2016.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Trần Văn A, bà H' L Ayũn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mai Đ, bà Nguyễn Thị L, chị H' SL Ayũn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được 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 Huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS Huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Hoàng Long**