**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: 02/2021/KDTM-ST*
*Ngày: 24/09/2021*
*V/v:"Kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, ĐẮK LẮK**
**Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

**- Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà:** Ông Hoàng Long.

**- Các hội thẩm nhân dân:**

1. Ông: Ngô Văn Tuyển.

2. Bà: Trịnh Thị Oanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Thúy Vịnh - 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 toà***: Bà Nguyễn Thùy Nguyên. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24/09/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án kiện "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thụ lý số 07/2020/TLST- KDTM ngày 14/07/2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXXST - KDTM ngày 16/04/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST- KDTM ngày 07/05/2021; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 01/2021/QĐST- KDTM ngày 26/05/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST- KDTM ngày 08/09/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 18, đường T, khu đô thị M1, L, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn B. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk.

Địa chỉ: 334B, đường G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C. Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách Ngân hàng N chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T1.

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K Đắk Lắk phòng giao dịch E (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Ngọc D, sinh năm: 1975 và bà Võ Thị M, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ê, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Sở I tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 46 I, Phường L, Thành phố F, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh U (Vắng mặt, có đơn xin vắng).

Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện K.

2/ Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Xuân Đ. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K.

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh O (Vắng mặt, có đơn xin vắng).

Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K.

3/ Phòng công chứng G, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc S (Vắng mặt, có đơn xin vắng).

Chức vụ: Phó trưởng phòng.

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4/ Anh Lê Hoài S1, sinh ngày 04/10/1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ê, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2020 và tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Ngày 27 tháng 07 năm 2012, Ngân hàng N (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M ký kết hợp đồng tín dụng số 55200-164179856/HĐTD,

theo đó ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 15%/năm, lãi suất quá 22,5%/năm. Mục đích vay tiền dùng để kinh doanh mua vật liệu xây dựng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M có thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL697141, tại các thửa đất số 113, 114, 115; Tờ bản đồ số 09, diện tích 9.800m$^2$; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 744911 tại thửa đất số 187a; Tờ bản đồ số 04; Diện tích 350m$^2$. Địa chỉ các diện tích đất nêu trên tại xã Ê, huyện K để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ trên số tiền vay gốc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và các khoản lãi suất, chi phí phát sinh trên số nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5200-164179856 ngày 02/08/2011 đã được công chứng tại Phòng công chứng G và đã được đăng kí thế chấp tại Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất ngày 02/08/2011.

- 01 (Một) xe ôtô Tải ben nhãn hiệu FOCIE, số máy: YC4108QD 0129500449; Số khung: DL051109; Số loại: FC457T; Màu xanh; Sản xuất năm 2006; Biển kiểm soát: 47C-002.94; Theo Giấy đăng ký xe ôtô số 008070 do Phòng V – Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/03/2011 cho ông Lê Ngọc D để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ trên số tiền vay gốc là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) và các khoản lãi suất, chi phí phát sinh trên số nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5200-164179856/HĐTC ngày 02/08/2011 thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng G cùng ngày.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M chỉ mới trả được cho Ngân hàng 26.333.333 đồng (Hai mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) tiền lãi, mặc dù đã được phía Ngân hàng đôn đốc nhắc nhở nhiều lần nhưng ông D, bà M không trả thêm được khoản nào. Hiện nay vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M còn nợ lại Ngân hàng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền vay gốc và khoản lãi suất trong hạn, quá hạn theo hợp đồng tín dụng từ ngày vay đến ngày trả xong nợ.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AL697141 do UBND huyện K cấp ngày 04/03/2008 diện tích 9.800m$^2$, trước khi thế chấp cho Ngân hàng, ngày 26/7/2010 UBND huyện K đã ban hành quyết định thu hồi của ông D, bà M 1345m$^2$ tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 9 nên, theo kết quả thẩm định hiện nay thửa đất 113,

tờ bản đồ số 09 còn lại là 615m$^2$. Vì vậy, trong trường hợp ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo diện tích đất thực tế còn lại sau khi đất đã bị thu hồi.

Sau khi ông D, bà M trả xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông D, bà M 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và 01 Giấy đăng kí xe ô tô (Bản gốc) mà ông D, bà M dùng để thế chấp vay vốn.

*** Tại bản tự khai ngày 12/07/2021 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở I tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Thanh U trình bày:**

Vào năm 2008, hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 113,114,115, tờ bản đồ số 09. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Văn P. Ngày 04/03/2008, vợ chồng ông bà được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 697141, thửa đất số 113, 114,115, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 9.800m$^2$ tại xã Ê trong đó thửa 113 có diện tích 1970m$^2$, thửa 114 có diện tích 250m$^2$, thửa 115 có diện tích 7.580m$^2$.

Việc Ủy ban nhân dân huyện K đã thu hồi một phần diện tích đất của ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M theo như phần đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày là đúng, do sau khi bị thu hồi đất, người sử dụng đất không D hành liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động, khi làm thủ tục đăng ký thế chấp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thiếu sót trong việc kiểm tra nên đã tiến hành đăng ký thế chấp cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M toàn bộ diện tích đất là 9.800m$^2$ đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 697141 ngày 04/03/2008 theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 5200164179856 ngày 02/08/2011 mà không khấu trừ diện tích đất đã bị thu hồi. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông D, bà M để thu hồi số nợ vay và đồng thời xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**Tại bản tự khai ngày 12/07/2021 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K ông Đặng Minh O trình bày:**

Ông thống nhất với lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở I tỉnh Đắk Lắk về toàn bộ nội dung trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi một phần diện tích đất đối với hộ ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M. Tuy nhiên sau khi bị thu hồi đất vợ chồng ông D, bà M không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định, đến ngày 02/08/2011, hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M đã đăng ký thế chấp

quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K) theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 5200164179856 để thế chấp toàn bộ diện tích đất được cấp là 9.800m$^2$ trong đó tại thửa đất 113 vợ chồng ông D đã được cấp là 1970m$^2$. Tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2010, UBND huyện K đã thu hồi của vợ chồng ông D diện tích đất 1.435m$^2$ là một phần diện tích đất ông D đã được cấp tại thửa đất số 113. Theo kết quả thẩm định hiện nay diện tích đất còn lại tại thửa đất số 113 là 535m$^2$. Vì vậy, đề nghị Tòa án chỉ xem xét xử lý đối với diện tích đất thực tế còn lại sau khi bị thu hồi của ông D, bà M tại thửa đất 113, tờ bản đồ số 9. Đối với các thửa đất khác là tài sản thế chấp trong vụ án thì UBND huyện K không có ý kiến gì.

**Tại bản tự khai ngày 12/07/2021 đại diện của Phòng công chứng G trình bày:**

Ngày 02/8/2011, Phòng công chứng G tỉnh Đắk Lắk nhận được hồ sơ đề nghị Công chứng hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N tỉnh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E và bên thế chấp là vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M, trong đó có. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 9.800m$^2$ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M ngày 04/3/2008 số: AL 697141 gồm có 3 thửa 113, 114, 115 và quyền sử dụng đất diện tích 350m$^2$ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M ngày 04/3/2008 số AP 744911, thửa đất số 187a, tờ bản sồ số 04. Sau khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, thì Phòng công chứng G đã phân công cho Công chứng viên trực tiếp giải quyết hồ sơ theo quy định. Qua việc kiểm tra hồ sơ Công chứng đối với quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 697141 tại các thửa 113, 114,115 diện tích 9.800m$^2$ đã cấp cho hộ ông D, bà M có đầy đủ các điều kiện để công chứng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên không thể hiện việc thu hồi, đồng thời khi yêu cầu công chứng các bên đương sự không ai có ý kiến hay kê khai phần đất đã bị thu hồi nên việc công chứng viên tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp tài sản nói trên với tài sản thế chấp 9.800m$^2$ là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật. Việc tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã bị thu hồi một phần trước khi thế chấp nhưng không được chỉnh lý biến động là do lỗi của các đương sự và cơ quan quản lý đất đai của địa phương. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản, quyết định tố tụng cho bị đơn ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoài S1 theo quy định nhưng đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn ông D, bà M và anh S1 không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đối với đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoài S1 đã vi phạm tại các Điều 70, 72, 73 và điểm b, khoản 2, Điều 227 và Khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 30; Điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, 147, 157, 180, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 122, 124, 127, 128, 135, 137, 342, 351, 355, 411, 471, 474, 476, 478 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; điểm c khoản 3 Điều 38 Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai của Chính phủ; Thông tư 01/2005/TT – BTNMT ngày 13/04/2005 về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ- CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai của Chính phủ;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N. Buộc ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền vay gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng từ ngày vay đến ngày trả xong nợ.

Về tài sản thế chấp: Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 và khoản 1 Điều 122, Điều 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông D, bà M đã bị thu hồi do hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần. Trường hợp ông D, bà M không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị hội đồng xét xử tuyên quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và vợ chồng ông D sau khi trừ đi phần diện tích đất bị thu hồi. Sau khi bị đơn đã trả hết nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M.

## 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 (HĐXX) nhận định nội dung vụ án như sau:

**[1]** Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng N, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật:*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện bị đơn ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M cư trú tại Thôn 3, xã Ê, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

**[2]** Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoài S1 đã được Toà án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

**[3]** Về nội dung**:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy: Ngày 27 tháng 07 năm 2012 ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M vay Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, phòng giao dịch E số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng), được thể hiện tại hợp đồng tín dụng số 55200-164179856/HĐTD, ngày 27/07/2012 Ngân hàng tiến hành giải ngân và ông D, bà M đã nhận đủ số tiền trên; Mục đích vay tiền để vay tiền dùng để kinh doanh mua vật liệu xây dựng; Thời hạn vay 12 tháng, kỳ hạn trả nợ ngày 27/07/2013 lãi suất hai bên thỏa thuận là 15%/năm, lãi suất quá hạn bằng 22,5%/năm. Xét 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 nên Tòa án công nhận hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ông D, bà M với Ngân hàng là có thực, hợp pháp. Hiện nay đã quá hạn trả nợ như đã cam kết theo hợp đồng nhưng ông D, bà M chỉ mới trả cho Ngân hàng được 26.333.333đ (Hai mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng) tiền lãi, ngoài ra chưa thanh toán được khoản nào thêm. Như vậy ông D, bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thoả thuận khác"*.

Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên cần buộc ông D, bà M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền vay gốc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) là phù hợp.

Về lãi suất: Theo thỏa thuận của các bên đã ký kết trong hợp đồng tín dụng nói trên thì mức lãi suất trong hạn là 15%/năm, lãi suất quá hạn bằng 22,5%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, để tính lãi suất theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể như sau:

- Tiền lãi trong hạn từ ngày 27/07/2012 đến ngày 27/07/2013 là: 400.000.000 đồng x 365 ngày x 15%/năm : 365 = 60.000.000 đồng.

- Tiền lãi quá hạn từ ngày 28/07/2013 đến ngày 24/09/2021: 400.000.000 đồng x 2.981 ngày x 22,5%/năm : 365 = 735.041.096 đồng.

Tổng số tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm là: 795.041.096 đồng.

Ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M đã trả được 26.333.333đ, số tiền lãi còn phải tiếp tục trả là 768.708.000 đồng (đã làm tròn số).

Như vậy cần buộc ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M phải trả cho Ngân hàng N số tiền 1.168.708.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm lẻ tám nghìn đồng).

Kể từ ngày 25/09/2021 cho đến khi thi hành án xong ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 22,5%/năm.

**[4]** Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo số tiền vay nói trên thì vợ chồng ông D, bà M và Ngân hàng đã ký kết hai hợp đồng thế chấp tài sản gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cùng số 5200-164179856/ HĐTC, ngày 02/8/2011.

**[4.1]** Đối với đồng thế chấp tài sản số 5200-164179856/HĐTC, tài sản thế chấp là 01 (Một) xe ôtô Tải ben nhãn hiệu FOCIE, số máy: YC4108QD 0129500449; Số khung: DL051109; Biển kiểm soát: 47C-002.94 do ông Lê Ngọc D là chủ sở hữu để đảm bảo số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo đúng theo quy định tại khoản

2 Điều 318; Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy trong trường hợp ông D, bà M không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự, bán phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nói trên để ngân hàng thu hồi số gốc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

**[4.2]** Đối với hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 5200-164179856 đã được công chứng tại Phòng công chứng G tỉnh Đắk Lắk vào ngày 02/08/2011, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AP744911 do UBND huyện K cấp ngày 25/05/2009, thửa đất số 187a; Tờ bản đồ số 04; Diện tích 350m$^2$ và GCNQSDĐ số AL697141 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M ngày 04/03/2008, thửa đất số 113, 114, 115; Tờ bản đồ số 09; Diện tích 9.800m$^2$.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi làm thủ tục thế chấp, các bên tham gia ký kết đã tuân thủ về mặt hình thức, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nói trên đã được công chứng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09 diện tích 1970m$^2$, theo GCNQSDĐ số AL697141 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M ngày 04/03/2008, trước khi thế chấp quyền sử dụng đất, UBND huyện K đã thu hồi của ông D, bà M diện tích đất 1435m$^2$ phần đất bị thu hồi có vị trí: Phía Đông giáp Kênh thủy lợi cạnh dài 44,5m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông D cạnh dài 40,2 m; phía Nam giáp đất ông Phạm Th cạnh dài 32,9 m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 33m. Việc thu hồi đất đã được hoàn thành, vợ chồng bà M, ông D không có khiếu nại gì và đã nhận đủ tiền bồi thường, đồng thời giao đất cho UBND huyện K thi công công trình theo quy hoạch. Do quá trình thẩm định tài sản thế chấp, cán bộ Ngân hàng không thực hiện đúng quy trình thẩm định tài sản cho vay, dẫn đến không làm rõ việc đất của ông D, bà M đã bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần nên đã tiến hành thế chấp bao gồm cả phần đất mà vợ chồng ông D đã bị thu hồi là vi phạm khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 và khoản 1 Điều 122, Điều 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, cần bác một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng do hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần. Việc hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần nói trên nhưng không làm ảnh hưởng đến phần còn lại, nên phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực.

Vì vậy trong trường hợp ông D, bà M không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự, bán phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AP744911 do UBND huyện K cấp ngày 25/05/2009, thửa đất số 187a; Tờ bản đồ số 04; Diện tích 350m$^2$ và toàn bộ diện tích đất tại các thửa 114, 115 và một phần diện

tích đất còn lại sau khi bị thu hồi tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09 là 535m$^2$ có vị trí: Phía Đông giáp đất bị thu hồi cạnh dài 40,2m; phía Tây giáp thửa đất số 114 cạnh dài 17,2m, giáp đường 23m; phía Nam giáp đất ông Phạm Th cạnh dài 18m, phía Bắc giáp thửa 114 cạnh dài 15,17m và giáp đường 2,2m để Ngân hàng thu hồi số nợ gốc trong phạm vi thế chấp là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

**[5]** Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH - 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án. Buộc ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M phải nộp 50.748.000 đồng (Năm mươi triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn) tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 21.189.000 đồng (Hai mươi mốt triệu, một trăm tám mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lại thu số AA/2019/0014101 ngày 10/07/2020.

**[6]** Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền tạm ứng lệ phí đăng tin và Tòa án đã chi phí hết. Việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn Ngân hàng N phải chịu toàn bộ lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

**[7]** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Tòa án đã chi phí hết. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc ông Lê Ngọc D, và bà Võ Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là có cơ sở.

***Vì các lẽ trên:***

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; Điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, 147, 157, 180, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 122, các Điều 127, 128, 135, 137, 342, 351, 471, 474, 476, 478 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm c khoản 3 Điều 38 Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai của Chính phủ; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 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 lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N 1.168.708.000 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm lẻ tám nghìn đồng). Trong đó tiền vay gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 768.708.000 đồng.

Kể từ ngày 25/09/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 22,5%/năm.

Sau khi vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông D, bà M các tài sản đã thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL697141, tại các thửa đất số 113, 114, 115; Tờ bản đồ số 09; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 744911 tại thửa đất số 187a, tờ bản đồ số 04, Diện tích 350m$^2$. Địa chỉ các diện tích đất nêu trên tại xã Ê, huyện K; 01 (một) xe ôtô Tải ben nhãn hiệu FOCIE, số máy: YC4108QD 0129500449, Số khung: DL051109, Số loại: FC457T; Màu xanh, Biển kiểm soát: 47C-002.94 Theo Giấy đăng ký xe ôtô số 008070 do Phòng V – Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/03/2011 cho ông Lê Ngọc D.

Trường hợp ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự bán, phát mãi một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

- 01 (một) xe ôtô Tải ben nhãn hiệu FOCIE, số máy: YC4108QD 0129500449; Số khung: DL051109; Biển kiểm soát: 47C-002.94 do ông Lê Ngọc D là chủ sở hữu để thu hồi số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, quá hạn, các

khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5200-164179856/HĐTC, ngày 02/8/2011.

- Toàn bộ diện tích các thửa đất 114,115 tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL697141 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M ngày 04/03/2008, Địa chỉ xã Ê, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và một phần đất còn lại sau khi bị thu hồi tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09 diện tích 535m$^2$ có vị trí Đông giáp đất bị thu hồi cạnh dài 40,2m; Tây giáp thửa đất số 114 cạnh dài 17,2 m và giáp đường đi 23m; Nam giáp đất ông Phạm Th cạnh dài 18m, Bắc giáp thửa 114 cạnh dài 15,17 m và giáp đường 2,2m để Ngân hàng thu hồi số nợ gốc trong phạm vi thế chấp là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất đã bị thu hồi 1.435m$^2$ tại thửa đất số 113, tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AL697141 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Lê Ngọc D và bà Võ Thị M ngày 04/03/2008 có vị trí: Phía Đông giáp Kênh thủy lợi cạnh dài 44,5m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông D cạnh dài 40,2m; phía Nam giáp đất ông Phạm Th cạnh dài 32,9 m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 33m.

Về án phí: Buộc ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M phải chịu 50.748.000 đồng (Năm mươi triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 21.189.000đ (Hai mươi mốt triệu, một trăm tám mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lại thu số AA/2019/0014101 ngày 10/07/2020.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng N phải chịu 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) tiền lệ phí, được khấu trừ vào 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) tiền tạm ứng lệ phí đã nộp cho Tòa án vào ngày 06/08/2020.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Lê Ngọc D, bà Võ Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoài S1, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

ông Nguyễn Thanh U, ông Đặng Minh O, ông Nguyễn Quốc S 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 hợp lệ.

*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.*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Hoàng Long**

**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.