

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

Bản án số: 02/2022/KDTM-ST

Ngày: 30-09-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng vay tài sản*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Dương Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Huỳnh; bà Mỏ Măng

- 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, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Dim Kbuôr, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLST-KDTM ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐST-KDTM, ngày 14 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: Số 266-268, Đường N, Phường 8, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Nguyễn Phạm Đình V, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đắk Lắk. (theo Quyết định số: 3977/2020/QĐ-PL của Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP S ngày 28-12-2020).

Địa chỉ: 130-132 Đường L, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Kiều Quang T1, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch K - Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đắk Lắk; có mặt.

Địa chỉ: 269 G, tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Trần Hồng B1, sinh năm 1988 và bà Ngô Thị T2, sinh năm 1988 (đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị H M Niê, sinh năm 1992; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chị H R Čel Niê, sinh năm 1982; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Y T Mlô, sinh năm: 1981; vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Y DNiê, sinh năm: 1988; vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S, ông Kiều Quang T1 trình bày:*

Ngày 13/3/2019, Ngân hàng TMCP S - PGD K ký hợp đồng tín dụng với ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 có địa chỉ tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Khi vay, ông B1 và bà T2 có cung cấp dự án kinh doanh mua bán hàng điện tử, điện lạnh, điện dân dụng. Sau khi xem xét dự án, Ngân hàng TMCP S - PGD K đã ký kết hợp đồng cho vay số LD1906800099 cho vay số tiền 900.000.000 đồng (bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn); Lãi suất cho vay là 10,5%/năm. Lãi suất vay được cố định trong thời gian 01 tháng. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 2 kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được S quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay. Trường hợp chậm trả nợ gốc, lãi suất quá hạn đối với phần nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Thời hạn vay 12 tháng, kỳ hạn trả nợ ngày 13 tháng 03 năm 2020.

Cũng trong ngày 13 tháng 03 năm 2019, ông B1 và bà T2 ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp số 44/19/TC/KP công chứng tại Phòng công chứng N, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 001462, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K - tỉnh Đắk Lắk ngày 13/03/2019, số thứ tự 1256, quyền số 01. Theo hợp đồng thế chấp, ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 thế chấp cho Ngân hàng các tài sản:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 399329 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thực T vào ngày 21/03/2018, số vào sổ CS/02021; Thửa đất số 239; Tờ bản đồ số: 33; Diện tích 2526m². Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 04/05/2018 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 43311.CN.001.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 459237 do UBND huyện Krông Pắc cho hộ ông Hà Văn Đ và bà Hoàng Thị X vào ngày 28/12/2006, số vào sổ H00616; Thửa đất số 145a; Tờ bản đồ số: 23; Diện tích 3050m². Địa chỉ thửa đất: xã Krông B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 17/03/2017 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Hoàng Thị X sinh năm 1963, thường trú tại xã Krông B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận tặng cho theo hồ sơ số: TK001. Đến ngày 27/02/2019 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên ông Trần Hồng B1 sinh năm 1988 và bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: CN 008. Tổng giá trị tài sản bảo đảm là: 1.378.000.000 đồng.

Đến ngày 13/3/2020, ông B1 và bà T2 đã trả cho Ngân hàng số tiền 900.000.000 đồng đã vay của hợp đồng LD1906800099. Và cũng trong ngày 13 tháng 03 năm 2020, ông B1 và bà T2 có lập hồ sơ xin vay vốn kèm theo dự án kinh doanh mua bán hàng điện tử, điện lạnh, điện dân dụng theo phương thức vay hạn mức.

Sau khi xem xét dự án, Ngân hàng TMCP S - PGD K đã ký kết hợp đồng tín dụng mới số LD-2007200615 cho vay số tiền 900.000.000 đồng (bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn); Lãi suất cho vay là 10%/năm. Lãi suất vay được cố định trong thời gian 03 tháng. Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của S

tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay của toàn bộ các Giấy nhận nợ sẽ do S quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay. Thời hạn vay 06 tháng, kỳ hạn trả nợ vào ngày 13 tháng 09 năm 2020.

Số tiền vay 900.000.000 đồng Ngân hàng giải ngân cho ông B1 và bà T2 theo hình thức chuyển khoản vào ngày 13/3/2020. Theo yêu cầu của ông B1 và bà T2 thì số tiền 900.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản số: 050102171397 đứng tên ông Nguyễn Đình C. Về tài sản thế chấp: Vẫn giữ nguyên tài sản đã thế chấp của hợp đồng trước.

Ngày 26 tháng 06 năm 2020, ông B1 và bà T2 đã thanh toán phần vốn 350.000.000 đồng và có nhu cầu rút 01 phần tài sản là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 459237. Ngân hàng TMCP S - PGD K đã ký kết thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 cho vay số tiền còn lại 550.000.000 đồng.

Về tài sản thế chấp đối với số tiền vay 550.000.000 đồng: Ngày 26 tháng 06 năm 2020, ông B1 và bà T2 ký kết với Ngân hàng thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 công chứng tại Phòng công chứng N, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 003971, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đảm bảo còn lại là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 399329 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T vào ngày 21/03/2018, sổ vào sổ CS/02021; Thửa đất số 239; Tờ bản đồ số: 33; Diện tích 2.526m². Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 04/05/2018 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 43311.CN.001. Giá trị tài sản bảo đảm là 850.000.000 đồng.

Ngày 14 tháng 09 năm 2020, Ngân hàng và ông B1, bà T2 đã ký kết Giấy nhận nợ số LD2025800500 số tiền 550.000.000 đồng; Lãi suất cho vay là 10%/năm. Lãi suất vay được cố định trong thời gian 03 tháng. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 4 kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được S quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay. Thời hạn vay 06 tháng, kỳ hạn trả nợ ngày 14 tháng 03 năm 2021.

Khi xác lập hợp đồng vay, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản bà T2 đã thế chấp. Ông B1 và bà T2 xác nhận toàn bộ diện tích đất và hai căn nhà trên đất là của ông bà nhận chuyển nhượng lại của ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T. Do vậy hai căn nhà trên đất là tài sản của vợ chồng ông bà, không liên quan đến gia đình chị H M Niê và chị H R Cêl Niê.

Kể từ lúc ký kết Giấy nhận nợ số LD2025800500 với số tiền 550.000.000 đồng vào ngày 14 tháng 09 năm 2020 cho đến nay thì ông B1, bà T2 chưa trả được cho Ngân hàng số tiền vay gốc nào. Đối với tiền lãi thì ông B1, bà T2 đã trả được số tiền 9.041.096 đồng tiền lãi của tháng 10, 11/2020.

Do ông B1, bà T2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trong khi đó Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nhưng ông bà không trả. Vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 đến Tòa án. Nguyên vọng của Ngân hàng TMCP S là đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 683.054.728 đồng (sáu trăm tám mươi ba triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Tiền gốc vay là 550.000.000 đồng và tiền lãi suất theo hợp đồng tín dụng tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022) là

133.054.728 đồng (bao gồm tiền lãi trong hạn là 16.590.411 đồng, tiền lãi quá hạn là 113.657.877 đồng, tiền lãi chậm trả là 2.806.440 đồng).

Đồng thời, buộc ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 01-10-2022 cho đến khi ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 không chịu trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên quyền bán phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ngân hàng không khởi kiện đối với chị H M Niê và chị H R Cél Niê vì hai chị này không liên quan đến Ngân hàng, nếu trong quá trình thi hành án, phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng khởi kiện sau.

** Đối với số tiền vay qua thẻ:*

Ngoài số tiền vay theo hợp đồng tín dụng thì bà Ngô Thị T2 có vay tiền vay qua thẻ ghi nợ của Ngân hàng với số tiền là 50.000.000 đồng. Thời hạn vay là 36 tháng, bà T2 được quyền trả vào và rút ra nhiều lần, tổng hạn mức không được vượt quá 50.000.000 đồng.

Bà T2 vay từ ngày 22/3/2019, số tiền vay 50.000.000 đồng. Tổng số lần rút tiền là 106.400.000 đồng. Bà T2 trả tiền vào thẻ 14 lần với số tiền là 71.728.431 đồng.

Từ ngày 22/12/2020 cho đến nay bà T2 chưa trả tiền gốc của thẻ tín dụng với số tiền là 50.000.000 đồng và nợ lãi vay phát sinh theo thẻ tín dụng. Do đó Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc và Ngô Thị T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 87.714.797 đồng. Bao gồm: nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi là 37.714.797 đồng (trong đó: lãi trong hạn là 5.869.592 đồng và lãi quá hạn từ ngày 22/12/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2022 là 31.845.205 đồng).

Đối với bị đơn ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông B1, bà T2 là bị đơn biết để ông bà đến làm việc tại Tòa án, nhưng ông bà vẫn không đến làm việc tại các buổi làm việc, tại phiên họp về việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông B1, bà T2.

** Quá trình làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H M Niê khai:*

Trước đây bố mẹ tôi là Y Pr Êban và H Mr Niê được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn cấp vào ngày tháng năm nào, diện tích đất bao nhiêu m², số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi không nhớ. Thửa đất số 239; tờ bản đồ số 33.

Khoảng năm 2002, bố mẹ tôi vay tiền ở Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh E, theo tôi được biết số tiền vay là 50.000.000 đồng, bố mẹ tôi có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Năm 2007, bố mẹ tôi trả tiền cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng. Cũng trong năm 2007, bố mẹ tôi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà L, ông H (tôi không biết họ tên, địa chỉ vì sau này họ vay mượn, sau đó bị siết nợ bán cho người khác), sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà L thì diện tích đất còn lại 2.526m² đất, thửa đất số 239; Tờ bản đồ số 33; địa chỉ thửa đất: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này vẫn đứng tên bố mẹ tôi là Y Pr Êban và H Mr Niê, còn số giấy chứng nhận quyền sử dụng, ngày cấp lại tôi không nhớ.

Năm 2012 mẹ tôi là H Mr Niê chết, năm 2014 bố tôi là Y Pr Êban chết, năm 2018, tôi không nhớ ngày, toàn bộ anh em trong gia đình tôi đến phòng công chứng để chứng

thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho một mình tôi là H M Niê, còn công chứng tại phòng công chứng nào thì tôi không nhớ.

Sau khi làm thủ tục tặng cho, tôi được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H M Niê, sinh năm 1992, trú tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất là 2.526m² đất, thửa đất số 239; Tờ bản đồ số 33; địa chỉ thửa đất: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên diện tích đất này có 01 nhà xây cấp 4, diện tích bao nhiêu m² thì tôi không biết, và 01 nhà thưng ván. Nhà xây thì tôi ở, nhà ván thì chị gái tôi tên H R Cel Niê ở. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, cấp ngày tháng năm nào thì tôi không nhớ.

Vào khoảng tháng 2 năm 2018, tôi có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T cùng địa chỉ: xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk còn ở tổ dân phố nào thì tôi không biết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày tháng năm nào thì tôi không nhớ, nội dung hợp đồng thể hiện: Tôi H M Niê chuyển nhượng cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T diện tích đất 2.526m², thửa đất số 239; Tờ bản đồ số 33; địa chỉ thửa đất: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trong đó đất ở: 200m², đất trồng cây lâu năm: 2.326m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi ký với ông H, bà T là tự nguyện, không bị ép buộc. Hồ sơ một mình tôi ký vì tài sản là của riêng tôi, gia đình tôi tặng cho một mình tôi.

Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là bao nhiêu tiền thì tôi không biết vì tôi làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà T là hợp đồng giả tạo để cho ông H, bà T vay tiền ngân hàng giúp cho tôi. Tôi không nhận tiền từ ông H, bà T.

Tôi chỉ biết Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, còn công chứng ở văn phòng công chứng nào ở Tp. B thì tôi không biết.

Tôi biết ngày 21/3/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399329 đứng tên người sử dụng đất là ông Hồ Vinh H, sinh năm: 1979, số CMND 240655327, địa chỉ thường trú: xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Hồ Vi Nữ Thục T, sinh năm: 1980, CMND số: 240542547, địa chỉ thường trú: xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk nhưng không có ý kiến gì.

Sau khi Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399329 đứng tên người sử dụng đất là ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T, thì giữa tôi với ông H, bà T không có giao đất và tài sản trên đất cho nhau, vì nhà gỗ là của chị gái tôi là H R Cel Niê.

Khi ông H, bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị T2 thì tôi biết việc này và tôi cũng không có ý kiến gì vì tôi nghĩ ông H, bà T không vay tiền ngân hàng được nên phải chuyển nhượng cho bà T2 để bà T2 đứng ra vay tiền giúp cho tôi.

Sau đó bà T2 có vay tiền ngân hàng, còn vay bao nhiêu tiền thì tôi không biết. Khoảng tháng 6/2020, bà T2 có đưa cho tôi số tiền 220.000.000 đồng. Khi đưa cho tôi số tiền này, giữa tôi và bà T2 không lập biên bản giao nhận tiền.

Khi bà T2 vay tiền của ngân hàng, tôi biết bà T2 có thể chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.526m², đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399329 đứng tên người sử dụng đất là ông Hồ Vinh H, bà Hồ Vi Nữ Thục T thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị T2, sinh năm: 1988, CMND số 172910226, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 43311CN.001 ngày 04/5/2018 cho Ngân hàng vì lúc đó đã sang tên sổ đỏ cho bà T2.

Khi biết sự việc này tôi cũng không có ý kiến gì, tôi cũng không có khiếu nại gì đến Ngân hàng để cho Ngân hàng biết sự việc trên. Khi ngân hàng cho bà T2 vay, Ngân hàng có đến thăm định hay không thì tôi không biết, nhưng tôi và chị gái tôi ở trên diện tích đất này chưa gặp cán bộ của Ngân hàng TMCP S xuống thăm định lần nào.

Đến khoảng tháng 5/2021, khi ông B1 và bà T2 bị bế nợ thì cán bộ Ngân hàng TMCP S mới xuống, họ xuống và gặp tôi, họ hỏi tôi là: “Tài sản này là của ai?” tôi trả lời: “Tài sản này là của tôi và tôi đang ở trên diện tích đất này, ngoài ra còn chị gái tôi đang ở trên diện tích đất này nữa. Tôi chỉ nhờ bà T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay giúp cho tôi mà thôi”.

Khi nghe tôi nói như vậy thì cán bộ Ngân hàng nói: T2 bị đổ nợ rồi, không trả được Ngân hàng, rồi mời tôi lên ngân hàng làm việc, ngày nào thì tôi không nhớ, cũng chỉ hỏi lại tài sản của ai và nói tôi trả nợ để lấy lại tài sản, nếu không Ngân hàng sẽ bán tài sản của tôi.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị T2 và anh B1 trả cho Ngân hàng 550.000.000 đồng tiền vay gốc của hợp đồng tín dụng và 50.000.000 tiền vay hợp đồng vay qua thẻ tín dụng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu ông B1, bà T2 không trả được thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi toàn bộ quyền sử dụng 2.526m² và các tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ thì tôi có ý kiến:

Tôi chỉ trả cho Ngân hàng số tiền tôi nhờ bà T2 vay 220.000.000 đồng và lãi suất phát sinh, số tiền còn lại bà T2 phải trả cho Ngân hàng. Còn việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên quyền phát mãi đối với diện tích đất và tài sản trên đất thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã giải thích cho tôi quyền khởi kiện độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T và khởi kiện độc lập đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T với bà Ngô Thị T2 và khởi kiện yêu cầu độc lập đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà T2, ông B1 với Ngân hàng nhưng tôi không khởi kiện. Tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H R Cél Niê khai:*

Theo tập tục người dân tộc Ê đê, người nam về ở rể nên khi tôi lấy chồng bố mẹ tôi làm nhà gỗ cho vợ chồng tôi ở. Vợ chồng tôi đã ở trên căn nhà gỗ này từ năm 2006.

Trước đây bố mẹ tôi là Y Pr Êban và H Mr Niê được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn cấp vào ngày tháng năm nào, diện tích đất bao nhiêu m², sổ sổ đỏ thì tôi không nhớ. Thửa đất số 239; tờ bản đồ số 33. Khoảng năm 2002, bố mẹ tôi vay 50.000.000 đồng ở Ngân hàng E, bố mẹ tôi thế chấp sổ đỏ cho Ngân hàng.

Năm 2007, bố mẹ tôi trả tiền cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng. Cũng trong năm 2007, bố mẹ tôi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một người khác tôi chỉ biết tên Linh, không biết họ và chữ lót của bà L, địa chỉ của bà L ở đâu thì tôi không biết vì sau này họ vay mượn, sau đó bị siết nợ ngân hàng bán cho người khác. Diện tích đất còn lại 2.526m² đất, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này vẫn đứng tên bố mẹ tôi là Y Pr Êban và H Mr Niê, còn sổ sổ đỏ, ngày cấp lại tôi không nhớ.

Mẹ tôi là H Mr Niê chết Năm 2012, bố tôi là Y Pr Êban chết năm 2014. Năm 2018, toàn bộ anh em trong gia đình tôi trong đó có tôi thống nhất làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 2.526m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho H M Niê. Sau đó anh em trong gia đình đến phòng công chứng để chứng thực hợp đồng tặng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, còn công chứng tại phòng công chứng nào thì tôi không nhớ.

Sau đó H Mê được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H M Niê, sinh năm 1992, trú tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất là 2.526m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất: Buôn Puăn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên diện tích đất này có 01 nhà xây cấp 4 thì H M Niê ở và 01 nhà ván vợ chồng tôi là H R Ćel Niê và Y T Mlô ở. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bao nhiêu, cấp ngày tháng năm nào thì tôi không biết.

Năm 2018, H M Niê làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai vợ chồng ông H, bà T ở trên Tp. B. Còn cụ thể địa chỉ ông H, bà T ở đâu tôi không biết.

Khi biết H M Niê làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.526m² và tài sản trên đất cho ông H, bà T thì tôi không có ý kiến gì vì tôi đã ký tặng cho quyền sử dụng đất và căn nhà ván cho H Mê và khi H Mê chuyển nhượng cho ông H, bà T thì có nói là bán giả tạo để ông H, bà T đứng tên giúp trong sổ đỏ vay tiền Ngân hàng cho H M nên tôi không có ý kiến gì. Còn việc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T thì tôi không biết. Việc ông H, bà T chuyển nhượng lại cho chị T2 như thế nào thì tôi cũng không biết.

Vào khoảng tháng 6/2020, bà T2 thế chấp vay Ngân hàng và đưa tiền cho H M số tiền 220.0000.000 đồng thì tôi có hỏi H M: Tại sao lại sang tên cho bà T2. H M nói: ông H, bà T vay vốn nhưng Ngân hàng không cho nên sang tên cho bà T2 để nhờ bà T2, ông B1 vay tiền Ngân hàng giúp cho H M, khi nào H M bán được rẫy thì trả cho Ngân hàng lấy sổ đỏ ra. Khi H M nói như vậy thì tôi không nói gì nữa, tôi không có ý kiến khiếu nại gì về việc ông H, bà T sang tên sổ đỏ cho bà T2.

Khi bà T2 thế chấp tài sản cho Ngân hàng vay tiền, Ngân hàng có thẩm định tài sản hay không thì tôi không biết vì tôi chưa gặp cán bộ Ngân hàng lúc nào.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị T2 và ông Trần Hồng B1 cho Ngân hàng 550.000.000 đồng tiền vay gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng, nếu bà T2 không trả được thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi toàn bộ quyền sử dụng 2.526m² đất và tài sản trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã giải thích cho tôi quyền khởi kiện độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T và khởi kiện độc lập đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T với bà Ngô Thị T2 và khởi kiện yêu cầu độc lập đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà T2, ông B1 với Ngân hàng nhưng tôi không khởi kiện. Tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y T Mlô và anh Y D Niê: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Y T Mlô và anh Y D Niê để các anh đến Tòa án tham gia tố tụng nhưng anh Y T Mlô và anh Y D Niê đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của anh Y T Mlô và anh Y D Niê.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án lập bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh Y T Mlô và anh Y D Niê vắng mặt không có lý do, còn bị đơn ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 bỏ đi khỏi địa phương. Do vậy, Tòa án đã tiến hành thông báo tìm kiếm người vắng mặt nói cư trú theo quy định đối với ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 tuy nhiên ông B1, bà T2 vẫn vắng mặt. Áp dụng khoản 3 Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vắng mặt bị đơn ông B1, bà T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Y T Mlô và anh Y D Niê. Căn cứ Điều 203, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do là vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 72, 73 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 292; Điều 463; Khoản 1 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

1. Buộc ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là 683.054.728 đồng (*sáu trăm tám mươi ba triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng*). Trong đó: Tiền gốc là 550.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022) là 133.054.728 đồng (bao gồm tiền lãi trong hạn là 16.590.411 đồng, tiền lãi quá hạn là 113.657.877 đồng, tiền lãi chậm trả là 2.806.440 đồng).

Đồng thời, buộc ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 trả hết nợ cho ngân hàng.

Sau khi ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP S phải có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp cho ông B1, bà T2 theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp của ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 công chứng tại

Phòng công chứng N, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 003971, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 399329, số vào sổ CS/02021, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, diện tích 2526m². Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T vào ngày 21/03/2018; Đến ngày 04/05/2018 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 43311.CN.001.

2. Buộc bà Ngô Thị T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là 87.714.797 đồng (*tám mươi bảy triệu, bảy trăm mười bốn nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*). Bao gồm: Nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi là 37.714.797 đồng (trong đó: lãi trong hạn là 5.869.592 đồng và lãi quá hạn từ ngày 22/12/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2022 là 31.845.205 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 01/10/2022, bà Ngô Thị T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP S, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng vay tài sản”. Bị đơn ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2, cư trú tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản là xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay ông B1, bà T2 không có mặt tại địa phương mà không thông báo cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP S biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng cũng như nhờ người thân thích báo giúp, nhưng ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 vẫn không tham gia tố tụng theo quy định pháp luật. Trong vụ án không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung:

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng LD2025800500 ngày 14/9/2020 về việc buộc ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 trả cho Ngân hàng TMCP S 550.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1.1] Căn cứ vào Giấy nhận nợ số LD2025800500 ngày 14/9/2020 giữa Ngân hàng TMCP S - PGD K với ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 thể hiện ông B1, bà T2 có vay của Ngân hàng với số tiền 550.000.000 đồng; mục đích vay vốn để kinh doanh bán hàng điện tử, điện lạnh, điện dân dụng; Lãi suất cho vay là 10%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Thời hạn vay 06 tháng, kỳ hạn trả nợ ngày 14 tháng 03 năm 2021. Để đảm bảo khoản nợ vay, ông B1, bà T2 đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 399329, số vào sổ CS/02021, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, diện tích 2526m². Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T vào ngày 21/03/2018; Đến ngày 04/05/2018 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 43311.CN.001. Việc thế chấp đảm bảo theo quy định của pháp luật theo hợp đồng thế chấp số 44/19/TC/KP công chứng tại Phòng công chứng N, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 001462, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc - tỉnh Đắk Lắk ngày 13/03/2019, số thứ tự 1256, quyền số 01. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là sự thật không phải chứng minh.

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. Thời hạn trả nợ theo hợp đồng là 6 tháng, thời hạn trả nợ ngày 14 tháng 03 năm 2021. Tuy nhiên đến hạn trả nợ ngày 14/3/2021 thì ông B1, bà T2 không trả tiền vay gốc 550.000.000 đồng cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 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 thỏa thuận khác*”.

Căn cứ vào Điều luật viện dẫn nêu trên thì Ngân hàng khởi kiện đối với ông B1, bà T2 là có căn cứ nên cần buộc ông B1, bà T2 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc còn nợ là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3.1.2]. Về lãi: Căn cứ vào giấy nhận nợ số LD2025800500 ngày 14/9/2020 được ký kết giữa các bên thể hiện lãi vay trong hạn là 10%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Do đó tiền lãi ông B1, bà T2 phải trả cho Ngân hàng như sau:

** Lãi trong hạn:*

- Tính từ ngày 14/9/2020 đến ngày 13/12/2020 là 90 ngày. Lãi suất 10%/ 1 năm, thành tiền là: $550.000.000 \text{ đồng} \times 10\% : 365 \times 90 \text{ ngày} = 13.561.644 \text{ đồng}$.

- Tính từ ngày 14/12/2020 đến ngày 14/3/2021 là 90 ngày. Lãi suất 8,9%/ 1 năm, thành tiền là: $550.000.000 \text{ đồng} \times 8,9\% : 365 \times 90 \text{ ngày} = 12.069.863 \text{ đồng}$.

** Lãi quá hạn:* Tính từ ngày 14/3/2021 đến ngày 30/9/2022 là 565 ngày. Lãi suất 13,35%/năm, thành tiền là: $550.000.000 \text{ đồng} \times 13,35\% : 365 \times 565 \text{ ngày} = 113.657.877 \text{ đồng}$.

** Lãi chậm trả:*

- Tính từ ngày 14/12/2020 đến ngày 30/9/2022 là 655 ngày. Lãi suất 10%/năm, thành tiền là: $4.671.233 \text{ đồng (phạt trên tiền lãi chậm trả)} \times 10\% : 365 \times 655 \text{ ngày} = 838.262 \text{ đồng}$.

- Tính từ ngày 13/01/2021 đến ngày 30/9/2022 là 625 ngày. Lãi suất 10%/năm, thành tiền là: 4.023.288 đồng (phạt trên tiền lãi chậm trả) x 10% : 365 x 625 ngày = 688.918 đồng.

- Tính từ ngày 15/2/2021 đến ngày 30/9/2022 là 592 ngày. Lãi suất 10%/năm, thành tiền là: 4.425.616 đồng (phạt trên tiền lãi chậm trả) x 10% : 365 x 592 ngày = 717.799 đồng.

- Tính từ ngày 13/3/2021 đến ngày 30/9/2022 là 566 ngày. Lãi suất 10%/năm, thành tiền là: 3.486.849 đồng (phạt trên tiền lãi chậm trả) x 10% : 365 x 566 ngày = 540.700 đồng.

- Tính từ ngày 14/3/2021 đến ngày 30/9/2022 là 565 ngày. Lãi suất 10%/năm, thành tiền là: 134.110 đồng (phạt trên tiền lãi chậm trả) x 10% : 365 x 565 ngày = 20.759 đồng.

Tổng tiền lãi trong hạn, quá hạn và lãi phạt tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022) là 142.095.824 đồng. Ông B1, bà T2 đã trả cho Ngân hàng được 9.041.096 đồng tiền lãi trong hạn. Số tiền lãi còn lại chưa trả 133.054.728 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc ông B1, bà T2 phải trả lãi suất còn nợ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là: 133.054.728 đồng.

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2022 cần buộc ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S là 683.054.728 đồng (*sáu trăm tám mươi ba triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 01/10/2022), ông B1 và bà T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[3.1.3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo khoản vay theo Giấy nhận nợ số LD2025800500 ngày 14/9/2020 tại Ngân hàng TMCP S thì ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 với Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản.

Ông B1, bà T2 đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 399329, sổ vào sổ CS/02021, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, diện tích 2526m². Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thực T vào ngày 21/03/2018; Đến ngày 04/05/2018 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 43311.CN.001.

Việc thế chấp đảm bảo theo quy định của pháp luật theo hợp đồng thế chấp số 44/19/TC/KP công chứng tại Phòng công chứng N, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 001462, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk ngày 13/03/2019, số thứ tự 1256, quyền số 01.

Xét hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 292 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 của Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của

Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa các đương sự là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và hiện tại không có tranh chấp gì về hợp đồng thế chấp này. Nên Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 với Ngân hàng TMCP S là có thực và hợp pháp.

Vì vậy, sau khi ông B1, bà T2 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại các giấy tờ mà ông B1, bà T2 đã thế chấp theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự cưỡng chế bán phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm cho số tiền vay gốc và các khoản tiền lãi suất phát sinh trên số tiền vay gốc.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với hợp đồng vay tài sản qua thẻ tín dụng: về việc buộc bà Ngô Thị T2 trả cho Ngân hàng TMCP S tiền vay gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì thấy:

Trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, Ngân hàng cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh ngày 22/3/2019 bà T2 ký hợp đồng với Ngân hàng vay tiền thông qua thẻ tín dụng, số tiền vay là 50.000.000 đồng. Thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 24,6%/năm.

Sau khi hai bên ký hợp đồng, bà T2 đã rút tiền từ thẻ tín dụng của mình 06 lần với tổng số là 106.400.000 đồng và trả tiền vào thẻ 14 lần với số tiền là 71.728.432 đồng. Tính đến ngày khởi kiện và cho tới nay thì bà T2 vẫn còn nợ Ngân hàng 50.000.000 đồng tiền vay gốc, của thẻ tín dụng. Đối với tiền lãi thì bà còn nợ tiền lãi của thẻ tín dụng với số tiền là 5.869.592 đồng; đối với tiền lãi quá hạn thì được tính từ ngày quá hạn, ngày 22/12/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022) là 31.845.205 đồng. Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi mà bà T2 phải trả là 87.714.797 đồng. Do bà T2 không trả cho Ngân hàng nên bà đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị T2 phải trả số tiền nợ gốc còn nợ là 50.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh tính đến ngày 30/9/2022 với số tiền là 37.714.797 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 01/10/2022) bà T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Đối với hợp đồng vay qua thẻ tín dụng, bà T2 không thế chấp tài sản nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[4] Đối với ý kiến của bà H M Niê và bà H R Ćel Niê trong quá trình làm việc tại Tòa án, thì thấy: Trong quá trình các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất và bà T2 thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay tiền, vợ chồng chị H M Niê, anh Y T Mlô và vợ chồng chị H R Ćel Niê, anh Y D Niê đều biết nhưng không có ý kiến gì, không có khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị xem xét. Như vậy, mặc nhiên vợ chồng chị H M Niê, anh Y T Mlô và vợ chồng chị H R Ćel Niê, anh Y D Niê thừa nhận tài sản trên thuộc quyền sở hữu của bà T2. Do đó bà T2 thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền là đúng pháp luật. Việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên quyền phát mãi đối với tài sản đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi vốn là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã giải thích cho bà H M Niê và bà H R Ćel Niê quyền khởi kiện độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H M Niê với ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thực T, khởi kiện độc lập đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh H, bà Hồ Vi Nữ Thực T với bà Ngô Thị T2, khởi kiện yêu cầu độc lập đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà T2, ông B1 với Ngân hàng nhưng chị H M Niê và chị H R Ćel Niê không khởi kiện. Tòa án đã giải thích cho Ngân hàng khởi kiện đòi tài sản đối với chị vợ chồng chị H M Niê, anh Y T Mlô và vợ chồng chị H R Ćel Niê, anh Y D Niê liên quan đến căn nhà xây và căn nhà ván nhưng Ngân hàng không khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét đối với các hợp đồng chuyển nhượng và tài sản có trên đất mà bà T2, ông B1 đã thế chấp cho Ngân hàng.

Nếu trong giai đoạn thi hành án có phát sinh tranh chấp đối với tài sản thế chấp thì các bên đương sự khởi kiện và sẽ được thụ lý giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng TMCP S đã nộp tạm ứng, nên ông B1 và bà T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S.

[6] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S. Căn cứ khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP S phải chịu toàn bộ lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.025.000đồng (*ba triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.025.000đồng nguyên đơn đã nộp tại Tòa án và đã được Tòa án chi phí xong.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bị đơn ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 phải chịu 31.322.000đồng (*ba mươi mốt triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi hai đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm (theo mức tính: 20.000.000đồng + (4% x 283.054.728 đồng) = 31.322.000đồng (làm tròn số).

- Bị đơn bà Ngô Thị T2 phải chịu 4.386.000đồng (*bốn triệu, ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm (theo mức tính: 87.714.797đồng x 5% = 4.386.000đồng).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 203, Điều 220, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 292, Điều 463, Khoản 1 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

1.1 Buộc ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là 683.054.728 đồng (*sáu trăm tám mươi ba triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng*). Trong đó: Tiền gốc là 550.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022) là 133.054.728 đồng (bao gồm tiền lãi trong hạn là 16.590.411 đồng, tiền lãi quá hạn là 113.657.877 đồng, tiền lãi chậm trả là 2.806.440 đồng).

Đồng thời, buộc ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 trả hết nợ cho ngân hàng.

Sau khi ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP S phải có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp cho ông B1, bà T2 theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp của ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 công chứng tại Phòng công chứng N, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 003971, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 399329, số vào sổ CS/02021, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 33, diện tích 2526m². Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Hồ Vinh H và bà Hồ Vi Nữ Thục T vào ngày 21/03/2018; Đến ngày 04/05/2018 thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Ngô Thị T2 sinh năm 1988, thường trú tại thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 43311.CN.001.

1.2 Buộc bà Ngô Thị T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là 87.714.797 đồng (*tám mươi bảy triệu, bảy trăm mười bốn nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*). Bao gồm: Nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi là 37.714.797 đồng (trong đó: lãi trong hạn là 5.869.592 đồng và lãi quá hạn từ ngày 22/12/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2022 là 31.845.205 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/10/2022), bà Ngô Thị T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức

lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trần Hồng B1, bà Ngô Thị T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng (*hai triệu đồng*). Ông B1, bà T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 2.000.000đồng.

3. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP S phải chịu 3.025.000đồng (*ba triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, được khấu trừ vào 3.025.000đồng tiền tạm ứng lệ phí đã nộp.

4. Về án phí:

- Bị đơn ông Trần Hồng B1 và bà Ngô Thị T2 phải chịu 31.322.000đồng (*ba mươi một triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi hai đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Ngô Thị T2 phải chịu 4.386.000đồng (*bốn triệu, ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 14.638.700đồng (*mười sáu triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (do ông Nguyễn Văn Thờ nộp thay) theo biên lai số 60AA/2021/0006278 ngày 16/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

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

(Đã ký)

Phan Thị Dương Thanh