

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 181/2023/DS-ST
Ngày 14/9/2023
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thúy Hoa.

2. Ông Nguyễn Hưng.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 14/9/2023, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 521/2022/TLST-DS ngày 28/10/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2023/QĐXXST – DS ngày 07/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 193//2023/QĐST- DS ngày 23/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 Láng H, phường T, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T; Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V.

Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh B - Phòng giao dịch Đ.

Địa chỉ trụ sở: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Nhật T - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Đ – Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V- Chi nhánh B; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trần Huy A. Địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà H N và ông Y N Êban. Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Bà H K Niê và Y P Byă. Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
3. Bà H H Niê và Y T Byă. Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
4. Bà H N Niê và Y C Tư. Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
5. Bà H B Niê và Y T Ding. Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 24/02/2022, ông Nguyễn Trần Huy A có ký vay vốn với Agribank Chi nhánh B - Phòng giao dịch Đ theo hợp đồng tín dụng cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số: 5219LAV202200253 ngày 24/02/2022, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn mua đất rẫy, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, dư nợ đến nay còn: 1.000.000.000 đồng.

Khoản vay nói trên được đảm bảo bởi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066097012269/22HĐTC ngày 22/02/2022, bao gồm:

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 95, diện tích 281,2m².

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1138, tờ bản đồ số 95, diện tích 285,1m².

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 95, diện tích 289m².

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 95, diện tích 293,2m².

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 95, diện tích 408,1m².

Thực hiện hợp đồng: Sau khi vay vốn ông A làm ăn thua lỗ, mất khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/05/2022. Tính đến hết ngày 30/09/2022, tổng dư nợ tạm tính của ông A tại Agribank Chi nhánh B - Phòng giao dịch Đ là 1.049.827.135 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 49.191.781 đồng; Lãi chậm trả 635.354 đồng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Trần Huy A phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 30/9/2022 là 1.049.827.135 đồng. Và toàn bộ lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/10/2022 đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng thì phát mãi toàn bộ tài sản hiện có và các tài sản khác của ông Nguyễn Trần Huy A để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Sau khi, bị đơn trả hết nợ gốc và lãi thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản, giấy tờ đã thế chấp cho bị đơn. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Tại các văn bản làm việc tại Tòa án bị đơn trình bày có nội dung như sau:

Về việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp vay vốn như đại diện Ngân hàng khởi kiện trình bày là đúng, cụ thể:

Về hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số: 5219LAV202200253 ngày 24/02/2022, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn mua đất rẫy, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, dư nợ đến nay còn: 1.000.000.000 đồng.

Về hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066097012269/22HĐTC ngày 22/02/2022, bao gồm: Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông A xác định: Tính đến hết ngày 30/09/2022, tổng dư nợ tại Agribank Chi nhánh B - Phòng giao dịch Đ là 1.049.827.135 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 49.191.781 đồng; Lãi chậm trả

635.354 đồng, ông A đồng ý trả khoản nợ cho Ngân hàng nhưng cần có thời gian thu xếp trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp không trả nợ cho Ngân hàng thì đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản hiện có và các tài sản khác của ông Nguyễn Trần Huy A để thu hồi toàn bộ nợ vay. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

Tại biên bản lấy lời khai bà H B Niê trình bày:

Bà H B Niê và ông Y T Ding là vợ chồng, là người đang sử dụng một phần thửa đất số 1138, 1137, tờ bản đồ số 95, nguồn gốc được bố mẹ (đều đã chết) cho bằng miệng. Từ năm 1996 đến nay vợ chồng đã xây nhà cấp 4 để ở và sử dụng việc thửa đất được chuyển nhượng cho người khác thì hoàn toàn không biết. Nay Ngân hàng và ông Huy A tranh chấp bà có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng để được tiếp tục sử dụng thửa đất. Trong vụ án này, bà không yêu cầu khởi kiện độc lập mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ông R Tư và bà H N Niê trình bày:

Ông R Tư và bà H N Niê là vợ chồng, là người đang sử dụng một phần thửa đất số 1139, 1138, tờ bản đồ số 95, nguồn gốc được bố mẹ vợ (đều đã chết) cho bằng miệng. Từ năm 2006 đến nay vợ chồng được nhà nước xây cho một căn nhà theo chương trình 134 để ở, việc thửa đất được chuyển nhượng cho người khác thì hoàn toàn không biết. Nay Ngân hàng và ông Huy A tranh chấp ông, bà có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng để được tiếp tục sử dụng thửa đất. Trong vụ án này, ông, bà không yêu cầu khởi kiện độc lập mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai bà H K Niê trình bày:

Bà H B Niê và ông Y P Byă là vợ chồng, là người đang sử dụng thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 95, nguồn gốc được bố mẹ (đều đã chết) cho bằng miệng. Từ năm 2014 đến nay vợ chồng đã xây nhà cấp 4 để ở và sử dụng việc thửa đất được chuyển nhượng cho người khác thì hoàn toàn không biết. Nay Ngân hàng và ông Huy A tranh chấp bà có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng để được tiếp tục sử dụng thửa đất. Trong vụ án này, bà không yêu cầu khởi kiện độc lập mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai bà H H Niê trình bày:

Bà H H Niê và ông Y T Byă là vợ chồng, là người đang sử dụng một phần thửa đất số 1140, 1139, tờ bản đồ số 95, nguồn gốc được ông bà ngoại (đều đã chết) cho bằng miệng. Từ năm 2020 đến nay vợ chồng đã xây nhà cấp 4 để ở và sử dụng việc thửa đất được chuyển nhượng cho người khác thì hoàn toàn không biết. Nay Ngân hàng và ông Huy A tranh chấp bà có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng để được tiếp tục sử dụng thửa đất. Trong vụ án này, bà không yêu cầu khởi kiện độc lập mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ông Y N Niê và bà H N trình bày:

Ông Y N Niê và bà H N là vợ chồng, là người đang sử dụng thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 95, nguồn gốc được bố mẹ (đều đã chết) cho từ năm 2000. Từ năm 2000 đến nay vợ chồng đã xây nhà cấp 4 để ở và sử dụng ổn định. Vào năm 2018 bà H N làm thủ tục nhận thừa kế đối với thửa đất trên, năm 2020 bà H N có ký thủ tục chuyển

nhượng cho ông B, việc ông B chuyển nhượng cho người khác thì không biết. Nay Ngân hàng và ông Huy A tranh chấp ông, bà có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng để được tiếp tục sử dụng thửa đất. Trong vụ án này, ông, bà không yêu cầu khởi kiện độc lập mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Tam Dinh, ông Y P Byă, ông Y Tuc Byă:

Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai được.

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

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 147, Điều 227 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh đến hết ngày 30/09/2022 là 1.049.827.135 đồng.

Bị đơn phải tiếp tục trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh, trên số nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 đến ngày trả hết nợ theo mức lãi suất theo quy định theo tại Hợp đồng tín dụng.

Sau khi, bị đơn trả hết nợ gốc và lãi thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản, giấy tờ đã thế chấp cho bị đơn, nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì áp dụng biện pháp xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với các tài sản trên đất là của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên những người này không khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Về án phí và các chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập họp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 5219LAV202200253 ngày 24/02/2022, được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, trên cơ sở hợp đồng bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn mua đất rẫy, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, dư nợ còn 1.000.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp, bảo đảm cho khoản vay được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066097012269/22HĐTC ngày 22/02/2022, bao gồm:

Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 95, diện tích 281,2m². Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1138, tờ bản đồ số 95, diện tích 285,1m². Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 95, diện tích 289m². Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 95, diện tích 293,2m². Quyền sử dụng đất của Bên B đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 95, diện tích 408,1m².

Nay do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ của khoản vay trên nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền tính đến hết ngày 30/9/2022, là 1.049.827.135 đồng. Trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 49.191.781 đồng, lãi chậm trả 635.354 đồng.

Bị đơn phải tiếp tục trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh, trên số dư nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 5219LAV202200253 ngày 24/02/2022.

Sau khi, bị đơn trả hết nợ gốc và lãi cho nguyên đơn, thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh B - Phòng giao dịch Đại L có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản, giấy tờ đã thế chấp cho bị đơn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066097012269/22HĐTC ngày 22/02/2022, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số ĐĐ 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì toàn bộ tài sản thế chấp 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 ĐĐ 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 95, diện tích 281,2m². 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 ĐĐ 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1138, tờ bản đồ số 95, diện tích 285,1m². 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 ĐĐ 274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 95, diện tích 289m². 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 ĐĐ 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 95, diện tích 293,2m². 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 ĐĐ 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 95, diện tích 408,1m². Tọa lạc tại: xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, mang tên người sử dụng đất Nguyễn Trần Huy A được phát mại theo quy định của pháp luật để bảo đảm cho việc thi hành án.

[4]. Trường hợp, tài sản thế chấp xử lý không đủ thanh toán nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của bị đơn để thu hồi nợ nếu có thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

[5]. Đối với các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp là tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H N, ông Y N Êban, bà H K Niê và Y P Byă, bà H H Niê và Y T Byă, bà H N Niê và Y C Tư, bà H B Niê và Y T Ding. Tòa án đã ghi lời khai, giải thích các quy định của pháp luật cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng mà không thực hiện việc khởi kiện độc lập trong vụ án mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[6]. Đối với ý kiến của bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc, lãi, lãi suất phát sinh tính đến ngày 30/9/2022, là 1.049.827.135 đồng, nhưng cần có thời

gian để sắp xếp trả nợ nhưng nguyên đơn không chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bị đơn.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Trả lại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi nào thu được của bị đơn.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 36.000.000 đồng + (3% x 249.827.135 đồng) = 43.494.814 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền 21.747.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0021610 ngày 14/10/2022.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 144, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng;

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V.

Buộc ông Nguyễn Trần Huy A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền tính đến hết ngày 30/9/2022, là 1.049.827.135 đồng. Trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 49.191.781 đồng, lãi chậm trả 635.354 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A phải tiếp tục trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh, trên số dư nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 5219LAV202200253 ngày 24/02/2022.

Sau khi, bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A trả hết nợ gốc và lãi cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V, thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh B - Phòng giao dịch Đại L có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản, giấy tờ đã thế chấp cho bị đơn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066097012269/22HĐTC ngày 22/02/2022, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ

274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021.

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì toàn bộ tài sản thế chấp 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 DD 274345 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1137, tờ bản đồ số 95, diện tích 281,2m². 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 DD 274346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1138, tờ bản đồ số 95, diện tích 285,1m². 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 DD 274347 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 95, diện tích 289m². 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 DD 274348 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 95, diện tích 293,2m². 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 DD 274349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021, thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 95, diện tích 408,1m². Tọa lạc tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, mang tên người sử dụng đất Nguyễn Trần Huy A được phát mại theo quy định của pháp luật để bảo đảm cho việc thi hành án.

Trường hợp, tài sản thế chấp xử lý không đủ thanh toán nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A để thu hồi nợ nếu có thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp là tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H N, ông Y N Êban, bà H K Niê và Y P Byă, bà H H Niê và Y T Byă, bà H N Niê và Y C Tư, bà H B Niê và Y T Ding. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nguyện vọng thương lượng với Ngân hàng mà không thực hiện việc khởi kiện độc lập trong vụ án mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi nào thu được của bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Trần Huy A phải chịu 43.494.814 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền 21.747.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0021610 ngày 14/10/2022.

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

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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:

- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: HS +VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Đình Thanh

