

**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: 289/2021/DS-ST

Ngày: 20/07/2021

*V/v: “Kiện tranh chấp hợp
đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

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

- Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Ngọc Huỳnh.

2. Bà: Trịnh Thị Oanh.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thúy Vỉnh - 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 20/07/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án kiện “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thụ lý số 15/2021/TLST- DS, ngày 19 tháng 01 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 313/2021/QĐXXST-DS, ngày 10/06/2021 và Quyết định hoãn phiên toà số 176/2021/QĐST – DS ngày 28 tháng 06 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N (Ngân hàng).

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

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

Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Nguyễn Đình A. 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 T. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K phòng giao dịch E (Có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số: 410/UQ-NHNo-KP ngày 23/10/2020 của Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng N chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

- **Bị đơn:** Ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Thôn 5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/10/2020 và tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Trong các ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016, Ngân hàng N có cho vợ chồng ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H vay 2 lần, tổng cộng 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700968 (5203LAV201700968) ngày 02 tháng 08 năm 2016, ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H vay số tiền 1.600.000.000 đồng (Bằng chữ: *Một tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn*). Lãi suất cho vay là 11%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay; Thời hạn vay 36 tháng, kỳ hạn trả nợ như sau: Ngày 02 tháng 08 năm 2017 trả 500.000.000 đồng; Ngày 02 tháng 08 năm 2018 trả 500.000.000 đồng và ngày 02 tháng 08 năm 2019 trả 600.000.000 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700970 (5203LAV201700970) ngày 03 tháng 08 năm 2016, ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H vay số tiền 400.000.000 đồng (Bằng chữ: *Bốn trăm triệu đồng chẵn*), lãi suất cho vay là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay; Thời hạn vay 12 tháng; Kỳ hạn trả nợ: Ngày 03/08/2017. Mục đích vay vốn của hai hợp đồng tín dụng nêu trên là mua đất sản xuất, chăn nuôi bò, chăm sóc cà phê, hồ tiêu.

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên ông Th và bà H đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HQ20160801/HĐTC ngày 02 tháng 08 năm 2016, thế chấp cho Ngân hàng các tài sản gồm:

- 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: CA 628218 do UBND huyện K cấp ngày 25/06/2015, thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích sử dụng: 23.480m², địa chỉ thửa đất tại: xã EY, huyện K, Đắk Lắk.

- 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: BD 496013 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Cao F và bà Vũ Thị G ngày 18/10/2010, (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh

H theo hồ sơ số: 03409CN004 ngày 11/07/2016); Thửa đất số: 130, 130a; Tờ bản đồ số: 49; Diện tích sử dụng: 5.280m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã EU, huyện K.

- 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: BD 496014 do UBND huyện K cấp cho ông Trần Cao F và bà Vũ Thị G ngày 26/10/2010, (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: 03410CN004 ngày 11/07/2016); Thửa đất số: 130b; Tờ bản đồ số: 49; Diện tích sử dụng: 3.344m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã EU, huyện K.

- 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: AP 744515 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN008 ngày 27/07/2016); Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 8.590m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K.

- 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: AP 744512 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN003 ngày 27/07/2016); Thửa đất số: 123a; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 2.660m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K.

- 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: AP 744514 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN003 ngày 27/07/2016); Thửa đất số: 122; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 2.360m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HQ20160801/HĐTC ngày 02 tháng 08 năm 2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T, tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 02/08/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông Th, bà H đã thực hiện trả nợ như sau:

Đối với khoản tiền vay 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) tại hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700970 ngày 03 tháng 08 năm 2016 thì vợ chồng ông Th, bà H đã thanh toán dứt điểm cả gốc và lãi. Sau khi thanh toán thì Ngân hàng đã giải

chấp cho vợ chồng ông Th nhận lại tài sản thế chấp là 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: CA 628218 do UBND huyện K cấp ngày 25/06/2015; Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích sử dụng: 23.480m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã EY, huyện K. Đối với hợp đồng này hai bên đã tất toán xong và không có tranh chấp.

Đối với hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700968 ngày 02 tháng 08 năm 2016 với số tiền vay 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), vợ chồng ông Th đã trả được cho Ngân hàng số tiền vay gốc 100.208.333đ (Một trăm triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng) và 292.813.889đ (Hai trăm chín mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng) tiền lãi suất. Đến nay đã quá hạn trả nợ, mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng vợ chồng ông Th vẫn không trả thêm cho Ngân hàng được khoản tiền nào. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H phải trả số tiền vay gốc còn lại là 1.499.791.667đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) và khoản lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Sau khi vợ chồng ông Th trả xong nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại tài sản đã thế chấp nói trên. Trong trường hợp ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị Toà án tuyên quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 05/06/2021 và biên bản lấy lời khai ngày 05/06/2021, bị đơn ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H thống nhất với lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về thời điểm vay, số tiền vay, số tiền đã trả, số tiền còn nợ lại cũng như toàn bộ nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã ký kết. Ông Th, bà H thừa nhận hiện nay vợ chồng ông bà còn nợ ngân hàng 1.499.791.667đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) tiền vay gốc và một khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết như ngân hàng yêu cầu là đúng. Do việc làm ăn thua lỗ, nên ông bà xin Ngân hàng tạo điều kiện giảm lãi suất và gia hạn thêm thời gian trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc phát biểu: Việc tiếp nhận đơn khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, thụ lý và ra thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn

ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H đã vi phạm tại các Điều 70, 72 và điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, 466, 468 và Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N. Buộc ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N 1.499.791.667đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) tiền vay gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng từ ngày vay đến ngày trả xong nợ. Sau khi ông Th, bà H trả xong nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại toàn bộ tài sản thế chấp cho ông Th, bà H. Trường hợp ông Th, bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc tuyên quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, 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 vay tài sản*”. Đây là tranh chấp dân sự được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền: Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện bị đơn ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H cư trú tại Thôn 5, xã H, 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: Tại phiên tòa lần thứ nhất bị đơn ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H vắng mặt nên HĐXX đã hoãn phiên tòa và tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H. Tại phiên tòa hôm nay ông Th, bà H vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Do vậy, HĐXX áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy: Việc vợ chồng ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H có vay Ngân hàng N số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) là có thật, được chứng minh qua các hợp đồng tín dụng 5200LAV201700968 ngày 02 tháng 08 năm 2016 và hợp đồng tín dụng số: 5200LAV201700970 ngày 03 tháng 08 năm 2016 và cũng được ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H thừa nhận tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 06/05/2021. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật.

Đối với số nợ vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700970 ngày 03 tháng 08 năm 2016 đã thanh toán xong, các bên không tranh chấp nên không đề cập giải quyết.

Đối với hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700968 ngày 02 tháng 08 năm 2016 với số tiền vay 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) vợ chồng ông Th mới trả cho Ngân hàng được số tiền vay gốc 100.208.333đ (Một trăm triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng) và tiền lãi suất phát sinh là 292.813.889đ (Hai trăm chín mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng). Hiện nay đã quá hạn nhưng ông Th, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Vì vậy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của 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”*.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc còn thiếu là 1.499.791.667đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) và lãi suất phát sinh theo hợp đồng là có căn cứ pháp luật.

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 11%/năm, lãi suất quá hạn được tính 150% của lãi suất trong hạn. 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:

+ Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 02/08/2016 đến hết ngày 02/08/2017 là:
 $1.600.000.000đ \times 11\%/năm = 176.000.000 \text{ đồng}$.

+ Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 03/08/2017 đến hết ngày 02/08/2018 là:
 $1.100.000.000đ \times 11\%/năm = 121.000.000$ đồng.

+ Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 03/08/2018 đến hết ngày 02/08/2019 là:
 $600.000.000đ \times 11\%/năm = 66.000.000$ đồng.

- Tiền lãi quá hạn:

+ Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 03/08/2017 đến hết ngày 22/01/2018 là: 173 ngày $\times 500.000.000đ \times 16,5\% : 365$ ngày = 39.102.740 đồng.

+ Ngày 22/01/2018, ông Th, bà H đã trả 100.000.000đ tiền gốc. Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 23/01/2018 đến hết ngày 08/06/2018 là: 137 ngày $\times 400.000.000đ \times 16,5\% : 365$ ngày = 24.772.603 đồng.

+ Ngày 08/06/2018, ông Th, bà H đã trả thêm được 208.333đ tiền gốc. Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 09/06/2018 đến hết ngày 20/07/2021 là: 1.138 ngày $\times 399.791.667đ \times 16,5\% : 365$ ngày = 205.668.168 đồng.

+ Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 03/08/2018 đến hết ngày 20/07/2021 của số tiền vay gốc 500.000.000đ là: 1.083 ngày $\times 500.000.000đ \times 16,5\% : 365$ ngày = 244.787.671 đồng.

+ Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 03/08/2019 đến hết ngày 20/07/2021 của số tiền vay gốc 600.000.000đ là: 718 ngày $\times 600.000.000đ \times 16,50\% : 365$ ngày = 194.745.205 đồng.

Tổng tiền lãi phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2021) là 1.072.076.387đ (Một tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng). Ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H đã trả được 292.813.889đ (Hai trăm chín mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng). Tổng số tiền lãi còn phải trả là 779.262.498đ (Bảy trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng).

Như vậy, buộc ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là: 2.279.054.165đ (Hai tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi lăm đồng). Kể từ ngày 21/07/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông Th, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 16,5%/năm.

[4] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo số nợ vay nói trên, vợ chồng ông Th, bà H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HQ20160801/HĐTC ngày 02 tháng 08 năm 2016. Tài sản thế chấp gồm 6 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 628218 do UBND huyện K cấp ngày 25/06/2015; số BD 496013 do UBND

huyện K cấp ngày 18/10/2010; số BD 496014 do UBND huyện K cấp ngày 26/10/2010; số AP 744515 do UBND huyện K ngày 04/05/2009; số AP 744512 do UBND huyện K cấp ngày 04/05/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 744514 do UBND huyện K cấp ngày 04/05/2009.

Xét việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa các đương sự đã ký kết là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức theo quy định. Vì vậy việc thế chấp trên của các bên đương sự là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 317, 318, 323 Bộ luật dân sự, trường hợp ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp để thanh toán nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm 1.499.791.667đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) tiền vay gốc và các khoản tiền lãi suất phát sinh, các khoản phí và chi phí phát sinh trên số tiền vay gốc.

Sau khi ông Th, bà H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông Th, bà H theo quy định của pháp luật.

Đối với 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: CA 628218 do UBND huyện K cấp ngày 25/06/2015; Số vào sổ: CH/00011; Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích sử dụng: 23.480m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã EY, huyện K, Đắk Lắk sau khi tất toán hợp đồng tín dụng số 5200LAV201700970 ngày 03/08/2021 ông Th, bà H đã có đơn xin rút bớt tài sản thế chấp này và đã được Ngân hàng giải chấp. Hiện nay Ngân hàng không yêu cầu xem xét đến tài sản này nên không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án. Buộc ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H phải chịu 77.581.000đ (Bảy mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi một nghìn đồng, đã làm tròn số) theo mức tính 72.000.000đ + (2% x 279.054.165đ) = 77.581.000đ. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 36.804.000đ (Ba mươi sáu triệu, tám trăm lẻ tư nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lý trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 318, 323, 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền 2.279.054.165đ (Hai tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi lăm đồng). Trong đó tiền vay gốc là 1.499.791.667đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), tiền lãi suất tạm tính đến ngày 20/07/2021 là 779.262.498đ (Bảy trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày 21/07/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 16,5%/năm.

Trường hợp ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- 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: BD 496013 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Cao F và bà Vũ Thị G ngày 18/10/2010 số vào sổ: CH/00054; (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: 03409CN004 ngày 11/07/2016); Thửa đất số: 130, 130a; Tờ bản đồ số: 49; Diện tích sử dụng: 5.280m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác 1.040m², Đất trồng lúa nước còn lại 4.240m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã EU, huyện K, Đắk Lắk.

- 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: BD 496014 do UBND huyện K cấp cho ông Trần Cao F và bà Vũ Thị G ngày 26/10/2010 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: 03410CN004 ngày 11/07/2016); Sổ vào sổ: CH/00057; Thửa đất số:

130b; Tờ bản đồ số: 49; Diện tích sử dụng: 3.344m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại; Địa chỉ thửa đất tại: xã EU, huyện K, Đắk Lắk.

- 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: AP 744515 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN008 ngày 27/07/2016); Số vào sổ: H00083; Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 8.590m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400m², Đất trồng cây hàng năm khác 8.190m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K, Đắk Lắk.

- 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: AP 744512 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN003 ngày 27/07/2016); Số vào sổ: H00080; Thửa đất số: 123a; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 2.660m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K, Đắk Lắk.

- 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: AP 744514 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN003 ngày 27/07/2016); Số vào sổ: H00082; Thửa đất số: 122; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 2.360m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K, Đắk Lắk.

Sau khi ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp (bản chính) gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 496014 do UBND huyện K cấp cho ông Trần Cao F và bà Vũ Thị G ngày 26/10/2010 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: 03410CN004 ngày 11/07/2016), thửa đất số: 130b; Tờ bản đồ số: 49; Diện tích sử dụng: 3.344m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại; Địa chỉ thửa đất tại: xã EU, huyện K, Đắk Lắk.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 496014 do UBND huyện K cấp cho ông Trần Cao F và bà Vũ Thị G ngày 26/10/2010 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: 03410CN004 ngày 11/07/2016); Số

vào sổ: CH/00057; Thửa đất số: 130b; Tờ bản đồ số: 49; Diện tích sử dụng: 3.344m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã EU, huyện K, Đắk Lắk.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 744515 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN008 ngày 27/07/2016); Sổ vào sổ: H00083; Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 8.590m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K, Đắk Lắk.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 744512 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN003 ngày 27/07/2016); Sổ vào sổ: H00080; Thửa đất số: 123a; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 2.660m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K, Đắk Lắk.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 744514 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị V ngày 04/05/2009 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Phi Th và bà Nghị Thị Minh H theo hồ sơ số: CN003 ngày 27/07/2016); Sổ vào sổ: H00082; Thửa đất số: 122; Tờ bản đồ số: 18; Diện tích sử dụng: 2.360m²; Địa chỉ thửa đất tại: xã D, huyện K, Đắk Lắk.

Về án phí: Buộc ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H phải chịu 77.581.000đ (Bảy mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi một nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 36.804.000đ (Ba mươi sáu triệu, tám trăm lẻ tư nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0017773, ngày 12/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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

Bị đơn ông Phạm Phi Th, bà Nghị Thị Minh H 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 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:

- VKSND Tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS Huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hoàng Long