

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

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 07/01/2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

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

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

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Hồng Trường.

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1/. Ông Ngô Văn Tuyển.

2/. Ông Nguyễn Văn Hải.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Bình.

Là: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:*

Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2021/TLST - DS, ngày 19 tháng 01 năm 2021. Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 439/2021/QĐXXST- DS, ngày 30 tháng 11 năm 2021 và theo quyết định hoãn phiên tòa số 241/2021/QĐST-DS, ngày 22 tháng 12 năm 2021.

Giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng K.

Địa chỉ: Số 18 đường T, khu đô thị M, quận T, thành phố Hà Nội.

**1.1 Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn:** Ông Tiết Văn T.

Chức vụ: Tổng giám đốc.

**1.2 Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đình H.

Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách Ngân hàng K, chi nhánh huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Nay được thay đổi là ông Hồ Xuân Bửu T.

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng K, chi nhánh huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2965/QĐ-NHNo-PC, ngày 27/12/2019 và theo Quyết định về việc điều động cán bộ số 2898/QĐ-NHNo-TCTL, ngày 30/12/2020 của Tổng giám đốc Ngân hàng K).

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

**1.3 Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Thanh T.

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng K, chi nhánh huyện P, phòng giao dịch E.

Địa chỉ: Km 19, quốc lộ 26, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo giấy ủy quyền số 407/QĐ-NHNo-KP, ngày 23/01/2021 của Phó giám đốc phụ trách Ngân hàng K, chi nhánh huyện P, tỉnh Đắk Lắk).

Và ông Nguyễn Đình H. Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng K, chi nhánh huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

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

Theo giấy ủy quyền số 01/UQ-NHNo-KP, ngày 06/01/2022 của giám đốc Ngân hàng K, chi nhánh huyện P, tỉnh Đắk Lắk. (Ông H có mặt)

## **2. Bị đơn:**

2.1 Ông Trần Anh T. Sinh năm: 1977

Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

2.2 Bà Phạm Thị L. Sinh năm: 1978

Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

## **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Anh Trần Quốc C. Sinh năm: 2001

Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

3.2 Anh Trần Quốc D. Sinh năm: 2003

Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

(Vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2020 của nguyên đơn Ngân hàng K, trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa hôm nay người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng K là ông Nguyễn Đình H trình bày:

Vào ngày 01/6/2017, Ngân hàng K - Chi nhánh huyện P, Đắk Lắk - Phòng giao dịch E đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374 cho Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L và vay số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng); Lãi suất trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả không vượt quá 7%/năm. Thời hạn vay 36 tháng; Trả 03 kỳ cụ thể như sau:

+ Kỳ 1: Ngày 01/6/2018 trả số tiền gốc 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

+ Kỳ 2: Ngày 01/6/2019 trả số tiền gốc 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

+ Kỳ 3: Ngày 01/6/2020 trả số tiền gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Mục đích vay vốn: Trả tiền mua đất, trồng tiêu, nuôi bò.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374 Ông T, Bà L đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng các loại tài sản gồm có:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597475, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng

649m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 249m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 45m<sup>2</sup>.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng 150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597478, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.406m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.006m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Tiếp theo, ngày 14/7/2017 Ngân hàng K - Chi nhánh huyện P, Đắk Lắk - Phòng giao dịch E ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809 cho Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L và vay thêm số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng); Lãi suất vay trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Lãi suất chậm trả 10%/năm. Thời hạn vay 12 tháng; Thời hạn trả nợ vào ngày 14/7/2018. Mục đích vay vốn: Chăn nuôi bò thịt.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809 Ông T, Bà L đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng các loại tài sản gồm có:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597479, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 643m<sup>2</sup>. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622768, thửa đất số (Có 2 thửa). Tờ bản đồ số 24, 13, diện tích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 mang tên Hộ ông Phạm Văn L và bà Nguyễn

Thị B đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị L, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ký xác nhận ngày 25/10/2016.

**Biện pháp bảo đảm:**

Toàn bộ tài sản thế chấp của Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L đã thế chấp cho Ngân hàng đã được thực hiện theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017 đúng theo quy định của pháp luật.

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Ông T, Bà L phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên. Tuy nhiên, cho đến nay Ông T, Bà L chỉ mới hoàn trả cho Ngân hàng tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh là 69.897.222 đồng, cụ thể:

Ngày 25/9/2018 Ông T, Bà L trả số tiền lãi suất trong hạn của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, với số tiền 49.897.222 đồng.

Ngày 14/5/2021 Ông T, Bà L trả số tiền vay gốc của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, với số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 22/9/2021 Ông T, Bà L trả số tiền vay gốc của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, với số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 14/12/2021 Ông T, Bà L trả số tiền vay gốc của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, với số tiền 5.000.000 đồng.

Ông T, Bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng K, gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước. Khấu trừ số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh 69.897.222 đồng mà vợ chồng Ông T, Bà L đã hoàn trả cho Ngân hàng, tôi yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để buộc Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày hôm nay 07/01/2022 là 1.213.509.041 đồng (Một tỷ, hai trăm mười ba triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, không trăm bốn mươi một đồng). Cụ thể:

- Số tiền nợ gốc còn lại: 750.000.000 đồng.

- Tiền lãi suất phát sinh: 463.509.041 đồng (Trong đó: Tiền lãi suất trong hạn là 113.481.545 đồng, lãi suất quá hạn là 334.803.596 đồng, lãi suất chậm trả là 15.223.900 đồng)

Ngoài ra Ông T, Bà L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K toàn bộ số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 08/01/2022 cho đến khi Ông T, Bà L trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017 và yêu cầu Tòa án xem xét để xử lý tài sản thế chấp của Ông T, Bà L theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng K chấp nhận nộp 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với Ông Trần Anh T và ông

Trần Quốc C, theo đơn yêu cầu của người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng K, theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự, vì vậy tôi không yêu cầu Hội đồng xét xử đề cập giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/10/2021 bị đơn Bà Phạm Thị L trình bày:

Vào ngày 01/6/2017, vợ chồng chúng tôi có đến Ngân hàng K, chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374 để vay số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay là để trả tiền mua đất, trồng tiêu, nuôi bò. Hai bên thỏa thuận lãi suất vay trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn vay là 36 tháng, tính từ ngày vay 01/6/2017 đến ngày 01/6/2020, được chia làm 03 kỳ hạn trả nợ như sau:

+ Kỳ thứ nhất: Ngày 01/6/2018 trả số tiền vay gốc 150.000.000 đồng

+ Kỳ thứ hai: Ngày 01/6/2019 trả số tiền vay gốc 150.000.000 đồng

+ Kỳ ba: Ngày 01/6/2020 trả số tiền vay gốc 250.000.000 đồng

Để đảm bảo cho khoản tiền vay nêu trên, ngày 31/5/2017 vợ chồng tôi đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng K, chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E các loại tài sản sau đây:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597475, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 649m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 249m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 45m<sup>2</sup>.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng 150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597478, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.406m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.006m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk

cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Tiếp theo ngày 14/7/2017 vợ chồng chúng tôi tiếp tục đến Ngân hàng K, chi nhánh Đắk Lắk Phòng giao dịch E ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809 để vay thêm số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng); Mục đích vay về đầu tư vốn chăn nuôi bò thịt. Hai bên thỏa thuận lãi suất vay trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn vay là 12 tháng, tính từ ngày vay 14/7/2017 đến ngày 14/7/2018.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay 220.000.000 đồng, vay ngày 14/7/2017 vợ chồng tôi đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng K, chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E các loại tài sản sau đây:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597479, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 643m<sup>2</sup>. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622768, thửa đất số (Có 2 thửa). Tờ bản đồ số 24, 13, diện tích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 mang tên Hộ ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị L, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ký xác nhận ngày 25/10/2016.

Việc vợ chồng tôi thế chấp tài sản bằng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất để vay của Ngân hàng K tổng số tiền 770.000.000 đồng thì vợ chồng tôi và Ngân hàng có làm thủ tục công chứng tại phòng công chứng số 02, tỉnh Đắk Lắk và có đăng ký thế chấp, giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

Sau khi vợ chồng tôi vay của Ngân hàng số tiền nêu trên cho đến nay do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, việc làm ăn gặp nhiều thua lỗ, nên vợ chồng tôi chỉ mới hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi suất trong hạn của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374 với số tiền 49.897.222 đồng (Trả vào ngày 25/9/2018). Ngoài ra vợ chồng tôi còn trả được cho Ngân hàng số tiền vay gốc 15.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809. Cụ thể: Ngày 14/5/2021 trả số tiền 10.000.000 đồng, ngày 22/9/2021 trả số tiền 5.000.000 đồng.

Nay Ngân hàng K làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải có trách nhiệm hoàn trả tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 1.090.690.702 đồng thì tôi có nguyện vọng là đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng K tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 1.090.690.702 đồng, ngoài ra vợ chồng tôi đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 01/10/2020 theo hợp đồng tín dụng. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và khấu trừ cho vợ

chồng tôi số tiền gốc và tiền lãi suất mà vợ chồng tôi đã hoàn trả cho Ngân hàng, ngoài ra tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc D trình bày:

Tôi là con ruột của Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L, tôi có biết sự việc vào ngày 01/6/2017 bố, mẹ của tôi là Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374 đối với Ngân hàng K - Chi nhánh huyện P, Đắk Lắk - Phòng giao dịch Evay số tiền 550.000.000 đồng để về đầu tư vốn trả tiền mua đất, trồng tiêu, nuôi bò và có thể chấp các loại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm có: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng 150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tôi không có ý kiến gì về việc bố, mẹ tôi thế chấp các tài sản trên là của hộ gia đình tôi để vay vốn Ngân hàng.

Nay Ngân hàng làm đơn khởi kiện bố, mẹ tôi về số tiền vay gốc và khoản tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017 và Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017 và yêu cầu Tòa án xem xét để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật thì tôi không có bất kỳ ý kiến gì về việc Ngân hàng làm đơn khởi kiện bố, mẹ tôi. Tôi yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cho bị đơn Ông Trần Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C để Ông T và Anh C đến Tòa án tham gia tố tụng, giải quyết vụ án nhưng Ông T và Anh C vẫn không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Qua kết quả xác minh tại chính quyền địa phương UBND xã Ea Kly, huyện Krông Pắc và kết quả cung cấp thông tin của phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Đắk Lắk, của cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an đã xác định:

Ông Trần Anh T sử dụng hộ chiếu số C7829016, cấp ngày 18/7/2019 xuất cảnh qua cửa khẩu sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất vào lúc 12 giờ 37 phút, ngày 01/10/2009; Ông Trần Quốc C sử dụng hộ chiếu số C7829015, cấp ngày 18/7/2019 xuất cảnh qua cửa khẩu sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất vào lúc 09 giờ 42 phút, ngày 30/10/2020. Theo quy định khi công dân làm thủ tục xuất nhập cảnh không phải khai mục đích xuất nhập cảnh và nước đến nên cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an không có cơ sở trả lời về nơi cư trú hiện nay đối với Ông T và Anh C theo yêu cầu cung cấp thông tin của Tòa án.

Tòa án đã ra thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên báo Công lý các số 78 + 79 + 80 vào các ngày 29/9/2021, 01/10/2021, 06/10/2021 và đài tiếng nói Việt Nam - Cơ quan thường trú khu vực Tây Nguyên vào các ngày 24+25+26/9/2021 đối với bị đơn Ông Trần Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C và tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải vắng mặt bị đơn Ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh C. Căn cứ vào Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án. Tuy nhiên, bị đơn Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 233 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng K là ông Nguyễn Đình H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc D vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc D đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70 và Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C chưa thực hiện đầy các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463,



khoản 1 Điều 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 1 Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền vay gốc còn nợ là 750.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017.

Trường hợp Ông T, Bà L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K đề ngày 30/12/2020, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, được quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Về thời hiệu khởi kiện: Đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K đề ngày 30/12/2020 là còn trong thời hiệu khởi kiện, quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 429 Bộ luật dân sự.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã ra thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên báo Công lý và đài tiếng nói Việt Nam - Cơ quan thường trú khu vực Tây Nguyên đối với bị đơn Ông Trần Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C và đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 439/2021/QĐXXST- DS, ngày 30 tháng 11 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 241/2021/QĐST-DS, ngày 22 tháng 12 năm 2021 cho bị đơn Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C. Việc bị đơn Ông Trần Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan Anh Trần Quốc C bỏ đi khỏi địa phương mà không khai báo với chính quyền địa phương và nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là đã cố tình dấu địa chỉ, vì vậy Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung, quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tại phiên toà hôm nay Ông T, Bà L và Anh C vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Quốc C.

- Xét nội dung đơn khởi kiện: Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng K là ông Nguyễn Đình H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để buộc Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 07/01/2022 là 1.213.509.041 đồng và số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 08/01/2022 cho đến khi Ông T, Bà L trả hết nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017 và yêu cầu Tòa án xem xét để xử lý tài sản thế chấp của Ông T, Bà L theo quy định của pháp luật.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K là hoàn toàn có cơ sở pháp lý. Vì thực tế, vào ngày 01/6/2017 Ông T, Bà L làm thủ tục ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374 với Ngân hàng K - Chi nhánh huyện P, Đắk Lắk - Phòng giao dịch Evay số tiền 550.000.000 đồng để về trả tiền mua đất, trồng tiêu, nuôi bò. Hai bên thoả thuận lãi suất trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả không vượt quá 7%/năm. Thời hạn vay 36 tháng tính từ ngày 01/6/2017 đến ngày 01/6/2020. Đến ngày 14/7/2017 Ông T, Bà L ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809 với Ngân hàng K - Chi nhánh huyện P, Đắk Lắk - Phòng giao dịch Evay thêm số tiền 220.000.000 đồng để về đầu tư vốn chăn nuôi bò thịt. Hai bên thoả thuận lãi suất vay trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Lãi suất chậm trả 10%/năm. Thời hạn vay 12 tháng, tính từ ngày 14/7/2017 đến ngày 14/7/2018. Ngoài ra Ông T, Bà L còn ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017.

Việc giao kết hợp đồng giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật. Kể từ khi Ông T, Bà L vay của Ngân hàng K số tiền 770.000.000 đồng cho đến nay chỉ mới hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809 là 20.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất trong hạn của hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, với số tiền 49.897.222 đồng, tổng cộng là 69.897.222 đồng.

Như vậy Ông T, Bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 233 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463, khoản 1 Điều 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Hội đồng xét xử buộc Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm 07/01/2022 là 1.213.509.041 đồng (Một tỷ, hai trăm mười ba triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, không trăm bốn mươi một đồng). Trong đó, tiền vay gốc còn nợ là 750.000.000 đồng, tiền lãi suất phát sinh là 463.509.041 đồng (Tiền lãi suất trong hạn là 113.481.545 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 334.803.596 đồng, tiền lãi suất chậm trả là 15.223.900 đồng).

Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K khoản tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 08/01/2022 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng K theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017 và hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017.

Trong trường hợp Ông T, Bà L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ông T, Bà L toàn bộ tài sản đã thế chấp theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017. Tài sản thế chấp gồm có:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597475, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 649m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 249m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 45m<sup>2</sup>.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng

150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597478, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.406m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.006m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597479, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 643m<sup>2</sup>. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622768, thửa đất số (Có 2 thửa). Tờ bản đồ số 24, 13, diện tích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 mang tên Hộ ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị L, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ký xác nhận ngày 25/10/2016.

Trong trường hợp Ông T, Bà L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ, theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017. Tài sản thế chấp gồm có:

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597475, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 649m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 249m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 45m<sup>2</sup>.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng 150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597478, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.406m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.006m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597479, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 643m<sup>2</sup>. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất số AI 622768, thửa đất số (Có 2 thửa). Tờ bản đồ số 24, 13, diện tích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 mang tên Hộ ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị L, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ký xác nhận ngày 25/10/2016.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng K chấp nhận nộp 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với Ông Trần Anh T và ông Trần Quốc C, vì vậy Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

**Vì các lẽ trên,**

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 233 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463, khoản 1 Điều 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 1 Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

- Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

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

Buộc Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K tổng số tiền vay gốc và tiền lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 07/01/2022 là 1.213.509.041 đồng (Một tỷ, hai trăm mười ba triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, không trăm bốn mươi một đồng). Trong đó, tiền vay gốc còn nợ là 750.000.000 đồng, tiền lãi suất phát sinh là 463.509.041 đồng (Tiền lãi suất trong hạn là 113.481.545 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 334.803.596 đồng, tiền lãi suất chậm trả là 15.223.900 đồng).

Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L còn phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng K khoản tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 08/01/2022 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng K theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017 và hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017.

Trong trường hợp Ông T, Bà L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ông T, Bà L toàn bộ tài sản đã thế chấp theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017. Tài sản thế chấp gồm có:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597475, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 649m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 249m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 45m<sup>2</sup>.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng 150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và

môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597478, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.406m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.006m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597479, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 643m<sup>2</sup>. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622768, thửa đất số (Có 2 thửa). Tờ bản đồ số 24, 13, diện tích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 mang tên Hộ ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị L, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ký xác nhận ngày 25/10/2016.

Trong trường hợp Ông T, Bà L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ, theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703374, ngày 01/6/2017; Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703809, ngày 14/7/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ201705311/HĐTC, ngày 31/5/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HQ20170714/HĐTC, ngày 14/7/2017. Tài sản thế chấp gồm có:

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597475, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 649m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 249m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 45m<sup>2</sup>.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597476, thửa đất số 116a, tờ bản đồ số 24, diện tích sử dụng 150m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597477, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 17, diện tích sử dụng 1.045m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 945m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597478, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.406m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 1.006m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597480, thửa đất số 277, 280. Tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 1.101m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên hộ Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597479, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, diện tích 643m<sup>2</sup>. Do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/5/2017 mang tên Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L. Địa chỉ thửa đất: Tại xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- 01 Quyền sử dụng đất số AI 622768, thửa đất số (Có 2 thửa). Tờ bản đồ số 24, 13, diện tích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 27/12/2005 mang tên Hộ ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thị L, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ký xác nhận ngày 25/10/2016.

- **Về án phí**: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc Ông Trần Anh T và Bà Phạm Thị L phải chịu 48.405.271 đồng (Bốn mươi tám triệu, bốn trăm lẻ năm nghìn, hai trăm bảy mươi một đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo mức tính: (Từ trên 800.000.000 đồng phải chịu 36.000.000 đồng và 413.509.041 đồng x 3% = 12.405.271 đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng K số tiền 22.413.000 đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, mà ông Nguyễn Thanh T là người đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0017771, ngày 12/01/2021.



Ngân hàng K chấp nhận nộp 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với Ông Trần Anh T và ông Trần Quốc C, vì vậy Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Nguyên đơn Ngân hàng K, người được ủy quyền lại tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng K là ông Nguyễn Đình H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn Ông Trần Anh T, Bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Trần Quốc C và Anh Trần Quốc D (Vắng mặt) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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”.

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

**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, VP.

**Phạm Hồng Trường**