

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 14/2020/DS-ST

Ngày: 26/06/2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Mận.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Sỹ Phác
2. Ông Nguyễn Tiến Tịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Ông Phạm Anh Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 06 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2019/TLST-DS, ngày 08 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXX-ST ngày 30 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: số A, quận H, Thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Văn C – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Đ, theo văn bản ủy quyền số 8695 ngày 18/10/2016.

- *Người được ông Lê Văn C ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Thế H – Giám đốc Ngân hàng A – Phòng giao dịch Đ, theo văn bản ủy quyền số 962A ngày 22/08/2019 (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Lê Thị Kim O, anh Lê Doãn Tuấn A, chị Lê Thị Ánh L, chị Lê Thị Phương T, chị Lê Thị Ánh L, anh Lê Doãn Tuấn V (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 23/11/2018, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:* Ngày 29/7/2015, ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H đã làm thủ tục để vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ (Ngân hàng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 29/7/2015, theo nội dung của hợp đồng thì ông P, bà H được Ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Ngày 16/10/2015, ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục làm thủ tục để vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ (Ngân hàng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 16/10/2015, theo nội dung của hợp đồng thì ông P, bà H được Ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); mục đích vay là kinh doanh cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng ông P, bà H đã thế chấp 05 thửa đất và tài sản gắn liền trên đất (Theo hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC/2012, số 02/HĐTC/2012 ngày 09/11/2012) gồm: Thửa đất 606, tờ bản đồ số 18 (tài sản trên đất là nhà ở); Thửa đất số 17,18, 19, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 29 (Đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ), được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/11/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ, tỉnh Đ, giá trị tài sản đảm bảo cho khoản vay 1.300.000.000 đồng và được các bên lập ngày 29/7/2015, xác định tài sản của ông P bà H dùng để thế chấp là 1.890.000.000 đồng; trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.890.000.000 đồng, tài sản gắn liền trên đất là 0 đồng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, bên nguyên đơn đã chi cho ông P nhận 1.300.000.000 đồng trong các ngày 29/7/2015 và ngày 16/10/2015. Theo hợp đồng ngày 29/7/2015 vay số tiền 500.000.000 đồng bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền gốc 395.000.000 đồng; trả nợ lãi số tiền 102.074.170 đồng. Theo hợp đồng ngày 16/10/2015 vay số tiền 800.000.000 đồng. Bị đơn chưa trả nợ gốc, đã trả nợ lãi 137.263.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng nợ tiền gốc là 905.336.941 đồng, nợ lãi là 231.114.420 đồng (trong đó hợp đồng vay ngày 29/7/2015: nợ gốc là 105.336.941 đồng, nợ tiền lãi là 24.913.869

đồng. Hợp đồng vay ngày 16/10/2015: nợ tiền gốc là 800.000.000 đồng, nợ lãi là 206.200.551 đồng).

Trường hợp ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H không thanh toán được nợ thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tuyên xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất 606, tờ bản đồ số 18 (tài sản trên đất là nhà ở); Thửa đất số 17,18, 19, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ theo hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC/2012, ngày 09/11/2012, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/11/2012 để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Ngày 20/9/2019 (BL 83) nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp đối với các thửa đất số 17,18,19 tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 105 tờ bản đồ số 29.

- Theo lời khai của bị đơn, ông Lê Doãn P trong quá trình điều tra: Do có nhu cầu vay vốn để làm ăn, nên ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thu H có làm thủ tục để vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ (Ngân hàng), cụ thể như sau:

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 29/7/2015, ngày 29/7/2015 được Ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn

Theo hợp đồng tín dụng 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 16/10/2015 được Ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho hai khoản vay tại Ngân hàng ông và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL640541 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511782 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511784 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511783 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997 (Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐTD ngày 09/11/2012; hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2012/HĐTD ngày 09/11/2012).

Ông thừa nhận tính đến ngày 29/10/2018 ông còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 948.829.080 đồng, ông đồng ý thanh toán số tiền còn nợ trên cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định pháp luật; Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, Điều 318, Điều 322, khoản 7 Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015 ký ngày 29/7/2015 và hợp đồng ký ngày 16/10/2015, giải ngân theo Khế ước nhận nợ ký cùng ngày và lãi suất theo hợp đồng tín dụng cho nguyên đơn theo quy định. Đình chỉ nội dung rút đơn của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tổng cộng 11.100.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 11.100.000 đồng.

Về án phí bị đơn ông Lê Doãn P và bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp tiền 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim O, anh Lê Doãn Tuấn A, chị Lê Thị Ánh L, chị Lê Doãn Phương T, chị Lê Thị Ánh L, anh Lê Doãn Tuấn V có địa chỉ tại Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông thụ lý là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim O, anh Lê Doãn Tuấn A, chị Lê Thị Ánh L, chị Lê Doãn Phương T, chị Lê Thị Ánh L, anh Lê Doãn Tuấn V sau khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Mặt khác sự vắng mặt của họ đã không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, do đó phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để

phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn. Vậy, Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil tiến hành mở phiên tòa để xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim O, anh Lê Doãn Tuấn A, chị Lê Thị Ánh L, chị Lê Doãn Phương T, chị Lê Thị Ánh L, anh Lê Doãn Tuấn V theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Do có nhu cầu vay vốn để làm ăn ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H có ký kết hợp đồng để vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ, cụ thể như sau: Tại hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 29/7/2015 ông P, bà H được Ngân hàng phê duyệt và giải ngân số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Tại hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 16/10/2015 ông P, bà H được Ngân hàng phê duyệt và giải ngân số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Trường hợp ông P và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng A - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp. Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H đã thế chấp tại Ngân hàng Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AL 640541 ngày 09/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông cấp đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.416m², đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ đứng tên hộ ông Lê Doãn P, vợ Nguyễn Thị Thu H. Về tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 04 (xây năm 2009); diện tích 15,5m x 11,2m = 173,6m²; Kết cấu nhà: Móng xây đá hộc 40cm x 40cm; trụ bằng bê tông, cốt thép; tường xây gạch ông 10cm x 10cm; nền lát gạch men 40cm x 40cm; cửa chính + cửa sổ + cửa buồng bằng gỗ; trần đổ mê; mái lợp gói đỏ; 01 mái vòm diện tích 15,5m x 2,9m = 44,95m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511782 do Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511784 do Ủy ban nhân dân huyện Đăk Mil cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511783 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997 (Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/HĐTC/2012, ngày 09/11/2012, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/11/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ).

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đến ngày 29/10/2018 là 948.829.080 đồng và toàn bộ lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ, trường

hợp ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H không thanh toán được nợ thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AL 640541 ngày 09/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đ cấp đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.416m², đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ đứng tên hộ ông Lê Doãn P, vợ Nguyễn Thị Thu H theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/HĐTC/2012, ngày 09/11/2012.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Về nợ gốc: Tại hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 29/7/2015 ông P, bà H được Ngân hàng phê duyệt và giải ngân số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Tại hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 16/10/2015 ông P, bà H được Ngân hàng phê duyệt và giải ngân số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), mục đích vay là kinh doanh mua bán cám gạo, nông sản, phân bón; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất trong hạn 7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Đến thời điểm trả nợ Ngân hàng đã yêu cầu ông P, bà H phải có nghĩa vụ trả nợ, tuy nhiên ông P, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay, nên hai bên xảy ra tranh chấp, đây hoàn toàn là lỗi của ông P, bà H. Do đó Ngân hàng làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc với số tiền 905.336.941 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Khoản 1 Điều 466 BLDS 2015 quy định *“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...”*.

[3.2] Về lãi suất tiền vay:

Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định *“1. Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung cấp dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng. 2 Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*.

Do đó yêu cầu về thanh toán khoản lãi chậm trả, lãi suất quá hạn theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông P, bà H tính đến ngày xét xử, trong đó hợp đồng vay ngày 29/7/2015: Nợ gốc là 105.336.941 đồng, nợ tiền lãi là 24.913.869 đồng. Hợp đồng vay ngày 16/10/2015: Nợ tiền gốc là 800.000.000 đồng, nợ lãi là 206.200.551 đồng được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu đối với tài sản thế chấp của Ngân hàng: Về tài sản thế chấp ông P, bà H thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AL 640541 ngày 09/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đ cấp đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.416m², đất tại xã

Đ, huyện Đ, tỉnh Đ đứng tên hộ ông Lê Doãn P, vợ Nguyễn Thị Thu H. Về tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 04 (xây năm 2009); diện tích $15,5\text{m} \times 11,2\text{m} = 173,6\text{m}^2$; Kết cấu nhà: Móng xây đá hộc $40\text{cm} \times 40\text{cm}$; trụ bằng bê tông, cốt thép; tường xây gạch ống $10\text{cm} \times 10\text{cm}$; nền lát gạch men $40\text{cm} \times 40\text{cm}$; cửa chính + cửa sổ + cửa buồng bằng gỗ; trần đồ mê; mái lợp ngói đỏ; 01 mái vòm diện tích $15,5\text{m} \times 2,9\text{m} = 44,95\text{m}$. Tài sản của ông P, bà H thế chấp tại Ngân hàng được thực hiện theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/HĐTC/2012, ngày 09/11/2012, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/4/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ theo quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 322, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AL 640541 ngày 09/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đ cấp đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.416m^2 , đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ đứng tên hộ ông Lê Doãn P, vợ Nguyễn Thị Thu H, (Kết quả xác minh quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông P và bà H). Về tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 04 (xây năm 2009); diện tích $15,5\text{m} \times 11,2\text{m} = 173,6\text{m}^2$; Kết cấu nhà: Móng xây đá hộc $40\text{cm} \times 40\text{cm}$; trụ bằng bê tông, cốt thép; tường xây gạch ống $10\text{cm} \times 10\text{cm}$; nền lát gạch men $40\text{cm} \times 40\text{cm}$; cửa chính + cửa sổ + cửa buồng bằng gỗ; trần đồ mê; mái lợp ngói đỏ; 01 mái vòm diện tích $15,5\text{m} \times 2,9\text{m} = 44,95\text{m}$ (Đây là tài sản trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của những người có quyền lợi liên quan trong hộ). Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thì những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu (Theo khoản 2 Điều 325 BLDS 2015). Vì vậy HĐXX xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực, nên chấp nhận.

Đối với các tài sản thế chấp nêu trong mục [2], nguyên đơn có đơn rút yêu cầu nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 244 BLTTDS chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Về án phí DSST: Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản ông Lê Doãn P và bà Nguyễn Thị Thu H phải hoàn trả lại 11.100.000 đồng (Mười một triệu một trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá cho Ngân hàng A - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ đã nộp và chi phí hết trong quá trình giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 317; Điều 318; Điều 322; khoản 7 Điều 323; khoản 2 Điều 325; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 luật các tổ chức tín dụng; Nghị Quyết số

326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ.

Về hợp đồng tín dụng:

Buộc ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử là 1.136.451.361 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn ba trăm sáu mươi một đồng), trong đó tiền gốc là 905.336.941, tiền lãi là 231.114.420 đồng, cụ thể:

Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 29/7/2015 ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả nợ gốc cho Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ là 105.336.941 và nợ lãi là 24.913.869 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2015/5149300/HĐTD, ngày 16/10/2015 ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả nợ gốc cho Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ nợ gốc là 800.000.000 đồng, nợ lãi là 206.200.551 đồng.

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”

Về tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện được việc trả nợ thì Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AL 640541 ngày 09/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đ cấp đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.416m², đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ đứng tên hộ ông Lê Doãn P, vợ Nguyễn Thị Thu H. Về tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 04 (xây năm 2009); diện tích 15,5m x 11,2m = 173,6m²; Kết cấu nhà: Móng xây đá hộc 40cm x 40cm; trụ bằng bê tông, cốt thép; tường xây gạch ống 10cm x 10cm; nền lát gạch men 40cm x 40cm; cửa chính + cửa sổ + cửa buồng bằng gỗ; trần đồ mê; mái lợp ngói đỏ; 01 mái vòm diện tích 15,5m x 2,9m = 44,95m². Áp dụng Điều

325 BLDS năm 2015 ưu tiên cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể chấp nêu trên nếu họ có nhu cầu.

Đình chỉ yêu cầu về việc xử lý các tài sản thế chấp gồm các thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511782 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511784 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K511783 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1997.

2. Về án phí DSST: Ông Lê Doãn P, bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 46.093.540, đồng (Bốn mươi sáu triệu không trăm chín mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng A – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.233.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm ba mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003415 ngày 06/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản ông Lê Doãn P và bà Nguyễn Thị Thu H phải hoàn trả lại 11.100.000đ (mười một triệu một trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá cho Ngân hàng A, chi nhánh Đ- phòng giao dịch Đ đã nộp và chi phí hết trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Quyền kháng cáo phúc thẩm: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa (bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện ĐắkMil;
- Chi cục THA dân sự huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

(đã ký)

Đỗ Thị Mận