

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

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST
Ngày 01 tháng 6 năm 2021
*V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Kim Quy và bà Bùi Thị Thiềm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2020/TLST-DS ngày 29/10/2020 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐXXST-DS ngày 14/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TM. Địa chỉ: Số ... N, Phường ..., Quận ..., thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đình T – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TM.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng : Ông Phạm Đình K – Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng TM. Địa chỉ: Số Y, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

Địa chỉ: Thôn Ea, xã BR, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình K trình bày:**

Ngày 27/9/2018, ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H ký hợp đồng tín dụng số DAL.CN.2167.250918 và khế ước nhận nợ số DAL .CN.2167.250918/01 – Số tham

chiều 269879219 với Ngân hàng TM (sau đây viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 140.000.000^d, lãi suất tại thời điểm vay 10%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 27/9/2019. Mục đích cho vay : sản xuất kinh doanh , bổ sung vốn lưu động , bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa tạp phẩm.

Ngày 12/01/2019, ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H ký hợp đồng tín dụng số DAL.CN.1386.110119 và khế ước nhận nợ số DAL .CN. 1386.110119/01 – Số tham chiếu 276145909 với Ngân hàng TM để vay số tiền 200.000.000^d, lãi suất tại thời điểm vay 9.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn , lãi suất phạt chậm trả 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 12/01/2020. Mục đích cho vay: sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa tạp phẩm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên , ông T và bà H đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) số DAL.BĐCN.197.120118 ngày 12/01/2018 với Ngân hàng để thế chấp QSDĐ đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 65, diện tích 19.266 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2017 cho ông Thái Đức T.

- Hợp đồng thế chấp QSDĐ số DAL.BĐCN.388.250918 ngày 26/9/2018 với Ngân hàng để thế chấp các tài sau:

- 1/ QSDĐ đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52, diện tích 16.243,4 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số ... do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

- 2/ QSDĐ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 52, diện tích 3.047,8 m², tại xã Ea Wer, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

- 3/ QSDĐ đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 52, diện tích 4.305,2 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD.. do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

Hiện 02 khoản vay trên đã quá hạn nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ vay còn lại chưa thanh toán sang nợ quá hạn.

Ngày 26/10/2018, Ngân hàng cấp thẻ tín dụng số 9704 1631 0006 2849 cho ông Thái Đức T theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 25/10/2018 của ông Thái Đức T, hạn mức thẻ 40.000.000^d, lãi suất và phí theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng , hiệu lực thẻ tháng 10/2020. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thông báo giao dịch hàng tháng nên ngày 09/4/2019, Ngân hàng đã chuyển khoản thẻ của ông T sang nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ trước hạn. Ngày 28/4/2020, Ngân hàng ra thông báo chuyển nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn toàn bộ nợ thẻ chưa thanh toán của ông T.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số DAL.CN.2167.250918 và khế ước nhận nợ số DAL .CN.2167.250918/01 – Số tham chiếu 269879219 ký kết ngày 27/9/2018: Yêu cầu ông T và bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 192.247.196^d, trong đó nợ gốc 140.000.000^d và tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 52.247.196^d và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2021 cho đến khi trả hết nợ.

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số DAL.CN.1386.110119 và khế ước nhận nợ số DAL .CN. 1386.110119/01 – Số tham chiếu 276145909 ký kết ngày 12/01/2019: Yêu cầu ông T và bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 259.290.711^d, trong đó nợ gốc 200.000.000^d và tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 59.290.711^d, và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2021 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp và toàn bộ tài sản liên trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DAL .BĐCN.197.120118 ngày 12/01/2018 và Hợp đồng thế chấp QSDĐ số DAL .BĐCN.388.250918 ngày 26/9/2018 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

- Đối với khoản nợ trong thẻ tín dụng số 9704 1631 0006 2849: Yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 69.828.976^d, trong đó nợ gốc 42.674.262^d và tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 27.154.714^d và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2021 cho đến khi trả hết nợ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí: Ngân hàng đề nghị bị đơn chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên các phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

*** Tại bản tự khai ngày 15/3/2021 và đơn xin vắng mặt bị đơn ông T trình bày:**
Vào ngày 27/9/2018 ông và bà H có vay của Ngân hàng TM - Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 140.000.000^d, lãi suất 10% năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để phục vụ sản xuất, kinh doanh.

Ngày 12/01/2019 ông và bà H tiếp tục vay của Ngân hàng TM - Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 200.000.000^d, lãi suất 9,5% năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để phục vụ sản xuất, kinh doanh.

Ngày 25/10/2018 ông làm đơn đề nghị Ngân hàng cấp một thẻ tín dụng, sau khi được ngân hàng cấp thẻ ông đã rút tiền vay của Ngân hàng số tiền 40.000.000^d.

Sau khi vay được tiền của Ngân hàng về đầu tư sản xuất không có hiệu quả nên không trả được nợ cho ngân hàng, hiện ông và bà H còn nợ của Ngân hàng số tiền nợ gốc của hai hợp đồng tín dụng trên là 340.000.000^d và tiền lãi như ngân hàng khởi kiện là đúng. Riêng khoản vay qua thẻ hiện ông còn nợ của ngân hàng số tiền gốc là 42.674.262^d và tiền lãi tính đến ngày 14/7/2020 là 16.912.751^d.

Để bảo đảm cho các khoản vay ông và bà H đã thế chấp các tài sản cho Ngân hàng gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 65, diện tích 19.266 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2017 cho ông Thái Đức T.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52, diện tích 16.243,4 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 963760 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 52, diện tích 3.047,8 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 963758 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 52, diện tích 4.305,2 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 963759 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

Trường hợp không trả được nợ, ông T đồng ý để Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Do bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được, nên ông T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*** Đối với bị đơn bà Phạm Thị H:**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương và được biết ông T, bà H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Ea, xã BR, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhưng ông T và bà H đã đi khỏi địa phương từ năm 2018 không có tin tức gì. Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt, thông báo và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật, đồng thời đăng tin thông báo về việc khởi kiện của Ngân hàng cho người vắng mặt tại nơi cư trú. Nội dung thông báo được đăng, phát trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định, đến ngày 15/3/2021 ông T đã liên hệ với Tòa án để làm việc, còn đối với bà H đến ngày mở phiên tòa xét xử sơ thẩm bà H vẫn không có mặt để tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa, ông T cũng không biết hiện bà H đang ở đâu. Tại phiên tòa lần hai bà H vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tham gia tố tụng, việc xác minh thu thập chứng cứ, trình tự thụ lý, giao thông báo thụ lý, thời hạn xét xử theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, các Điều 35; 39; 48; 68; 96; 97; 102; 195; 196; 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn ông T đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình; bị đơn bà Phạm Thị H không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 357, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TM.

Buộc ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng TM số tiền gốc 382.674.262^d và tiền lãi tính đến ngày 01/4/2021 là 136.547.949^d. Áp dụng Điều 357, Điều 468 BLDS để tính lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả trong trường hợp ông T, bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Trong trường hợp ông T, bà H không trả được khoản nợ trên cho Ngân hàng thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi công nợ.

Về án phí: Ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông T, bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí nhắn tin thông báo tìm người vắng mặt tại nơi cư trú.

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:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TM ký các hợp đồng tín dụng cho ông Thái Đức T, bà Phạm Thị H vay tiền để sản xuất, kinh doanh. Quá hạn trả nợ bị đơn ông T, bà H không trả được. Ngân hàng TM khởi kiện yêu cầu ông T, bà H phải trả nợ, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; bị đơn ông T và bà H cư trú tại thôn Ea, xã BR, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét bị đơn ông Thái Đức T và bà H bỏ đi khỏi địa phương, theo biên bản xác minh ngày 25/11/2020 tại công an xã BR. Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã cấp, tổng đạt, thông báo và niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ, đồng thời thực hiện việc đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông T, bà T, tin đã được đăng, phát trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật. Ngày 15/3/2021 ông T đã liên hệ với Tòa án để làm việc và đề nghị giải quyết vắng mặt ông, còn đối với bà H đến ngày mở phiên tòa xét xử sơ thẩm bà H vẫn không có mặt để tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa, ông T cũng không biết hiện bà H đang ở đâu. Tại phiên tòa lần hai bà H vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 BLTTDS để xét xử vắng mặt bà H.

[3] Về các yêu cầu của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án buộc ông T, bà H phải trả số tiền nợ gốc 382.674.262^d và tiền lãi đến ngày 01/6/2021 là 138.692.621^d và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2021 cho đến khi trả hết nợ.

[3.1] Xét các hợp đồng tín dụng:

- Ngày 27/9/2018, ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H ký hợp đồng tín dụng số DAL.CN.2167.250918 và khế ước nhận nợ số DAL .CN.2167.250918/01 – Số tham chiếu 269879219 với Ngân hàng TM để vay số tiền 140.000.000^d, lãi suất tại thời điểm vay 10%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn , lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 27/9/2019. Mục đích cho vay : sản xuất kinh doanh , bổ sung vốn lưu động , bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa tạp phẩm.

- Ngày 12/01/2019, ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H ký hợp đồng tín dụng số DAL.CN.1386.110119 và khế ước nhận nợ số DAL .CN. 1386.110119/01 – Số tham chiếu 276145909 với Ngân hàng TM để vay số tiền 200.000.000^d, lãi suất tại thời điểm vay 9.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn , lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 12/01/2020. Mục đích cho vay : sản xuất kinh doanh , bổ sung vốn lưu động , bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa tạp phẩm.

Bị đơn ông Thái Đức T công nhận vợ chồng ông có ký hợp đồng vay của Ngân hàng số tiền gốc 340.000.000^d. Quá hạn trả nợ, bị đơn không trả được nợ là vi phạm nghĩa vụ của người vay, căn cứ Điều 466 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Cần buộc bị đơn ông T, bà H phải trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc của hai hợp đồng tín dụng trên là 340.000.000^d, tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 111.537.907^d và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2021 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong là có căn cứ cần chấp nhận.

- Ngoài ra, ngày 26/10/2018, Ngân hàng cấp thẻ tín dụng số 9704 1631 0006 2849 cho ông Thái Đức T theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 25/10/2018 của ông Thái Đức T, hạn mức thẻ 40.000.000^d, lãi suất và phí theo các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng , hiệu lực thẻ tháng 10/2020. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng , ông T đã rút hết số tiền theo hạn mức của thẻ tín dụng, nhưng không trả nợ khoản tiền đã vay là vi phạm nghĩa vụ thanh toán , căn cứ Điều 466 BLDS, cần buộc bị đơn ông Thái Đức T phải trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc là 42.674.262^d, tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 27.154.714^d và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2021 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong là có căn cứ cần chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Bảo đảm cho 02 hợp đồng tín dụng ông T, bà H đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) số DAL.BĐCN.197.120118 ngày 12/01/2018 với Ngân hàng để thế chấp QSDĐ đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 65, diện tích 19.266 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk

Lấy theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 112532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2017 cho ông Thái Đức T.

- Hợp đồng thế chấp QSDĐ số DAL.BDCN.388.250918 ngày 26/9/2018 với Ngân hàng để thế chấp các tài sau:

1/ QSDĐ đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52, diện tích 16.243,4 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 963760 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

2/ QSDĐ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 52, diện tích 3.047,8 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 963758 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

3/ QSDĐ đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 52, diện tích 4.305,2 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 963759 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

Xét 02 hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên giữa các bên được ký kết hợp pháp, và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn.

Trong trường hợp ông T, bà H không trả được khoản nợ trên cho Ngân hàng thì xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà H theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 để thu hồi công nợ.

Trường hợp ông T, bà H trả xong khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng, thì ngân hàng phải trả lại cho ông T, bà H các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông T bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000^d. Ngân hàng TM được nhận lại số tiền 3.000.000^d đã nộp tạm ứng chi phí khi Chi cục Thi hành án dân sự thu được tiền chi phí của ông T, bà H.

[5] Về chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú : Căn cứ vào Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự Ngân hàng TM là người yêu cầu nên phải chịu số tiền 3.038.000^d, số tiền này Ngân hàng đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong ngày 11/01/2021.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 22.062.000^d.

Buộc bị đơn ông Thái Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.491.000^d.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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; khoản 1 Điều 147; Điều 158; Điều 180; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều

273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 299; Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM.

Buộc ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng TM số tiền 451.537.907^d (*Bốn trăm năm mươi một triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, chín trăm lẻ bảy đồng*). Trong đó tiền gốc là 340.000.000^d và tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 111.537.907^d.

Buộc ông Thái Đức T phải trả cho Ngân hàng TM số tiền 69.828.976^d (*Sáu mươi chín triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm bảy mươi sáu đồng*). Trong đó nợ gốc 42.674.262^d và tiền lãi tính đến ngày 01/6/2021 là 27.154.714^d.

Kể từ ngày 02/6/2021 ông T, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời 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.

- Sau khi ông T, bà H trả nợ xong thì Ngân hàng TM có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 112532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2017 cho ông Thái Đức T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 963760 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 963758 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 963759 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

Trong trường hợp ông T, bà H không trả được nợ cho ngân hàng, thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi công nợ. Cụ thể:

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DAL.BĐCN.197.120118 ngày 12/01/2018: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 65, diện tích 19.266 m², tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 112532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2017 cho ông Thái Đức T.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DAL.BĐCN.388.250918 ngày 26/9/2018 gồm các tài sản sau:

1/ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52, diện tích 16.243,4 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 963760 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông T và bà Phạm Thị H.

2/ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 52, diện tích 3.047,8 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 963758 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

3/ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 52, diện tích 4.305,2 m², tại xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 963759 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/8/2018 cho ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Thái Đức T, bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000^d (Ba triệu đồng). Ngân hàng TM được nhận lại số tiền 3.000.000^d (Ba triệu đồng) đã nộp tạm ứng chi phí khi Chi cục Thi hành án dân sự thu được tiền chi phí của ông T, bà H.

Về chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú: Nguyên đơn Ngân hàng TM là người yêu cầu nên phải chịu số tiền 3.038.000^d (Ba triệu, không trăm ba mươi tám nghìn đồng), số tiền này Ngân hàng đã nộp tạm ứng và đã chi xong ngày 11/01/2021.

Về án phí:

- Buộc ông Thái Đức T và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 22.062.000^d (Hai mươi hai triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

- Buộc ông Thái Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.491.000^d (Ba triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TM số tiền tạm ứng án phí 11.385.000^d (Mười một triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai số 14773 ngày 27/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên

