

**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: 26/2020/DS-ST

Ngày: 30 – 9 – 2020.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Nghịch, ông Ngô Văn Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2020/QĐST-DS, ngày 25/9/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Địa chỉ: Số 45 Lê Duẩn, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T; Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Trọng Th; Chức vụ: Giám đốc bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần P chi nhánh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 269 Lê Hồng P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hoàng Hải M; Chức vụ: Nhân viên phòng thu hồi nợ - TT xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Địa chỉ: 269 Lê Hồng P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Y P Êban, sinh năm 1979 và bà H'T Ktla, sinh năm 1978. Địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Điều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Y Yô L Ktla, sinh năm 2000. Địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2019, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P ông Nguyễn Hoàng M trình bày:*

Ngày 04/04/2017 Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Đắk Lắk (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Y P Êban và bà H'T Ktla đã ký Hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho ông Y P Êban và bà H'T Ktla vay số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), với thời hạn vay và lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên với thời hạn trả nợ là 05 năm, trả nợ thành 05 kỳ như nội dung hợp đồng tín dụng, ông Y P Êban, bà H'T Ktla đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là bất động sản, gồm:

+ Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 06 xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số R 242616 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/05/2001.

+ Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 09 xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 798068 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/05/2015.

Tài sản trên đã được ông Y P Êban và bà H'T Ktla thế chấp để vay vốn Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp số 0516/2015/BĐ ngày 11/06/2015 và Phụ lục hợp đồng số 0245/SĐBS-HĐBĐ ngày 04/04/2017 và đã được Văn phòng Công chứng Đắk Lắk chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Từ thời điểm nhận nợ cho đến nay, ông Y P Êban và bà H'T Ktla đã liên tiếp vi phạm các kỳ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc dù, Ngân hàng đã có nhiều văn bản nhắc nợ và có rất nhiều buổi làm việc, cũng như đã tạo điều kiện cho ông, bà trả nợ đúng kỳ hạn cho Ngân hàng nhưng mọi thiện chí của Ngân hàng đều không được ông, bà đáp trả. Khoản vay này Ngân hàng chưa bán nợ cho Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Tạm tính đến ngày 09/09/2020, dư nợ của ông Y P Êban và bà H'T Ktla tại Ngân hàng là: 185.719.399đ, trong đó: Nợ gốc : 153.631.444đ; Nợ lãi trong hạn: 25.432.944đ; Nợ lãi quá hạn: 6.655.011đ.

Nhận thấy, thiện chí của Ngân hàng đối với khách hàng đã không còn, được ông Y P Êban và bà H'T Ktla đã vi phạm các điều khoản được quy định tại

Hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN ngày 04/04/2017, không có thiện chí hợp tác với Ngân hàng trong việc trả nợ.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Đắk Lắk kính đề nghị Tòa án Nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể:

01. Buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải hoàn trả dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng được thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN ngày 04/04/2017 làm 01 lần trong thời gian sớm nhất với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2020 là 185.719.399 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu, bảy trăm mười chín nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng). Trong đó bao gồm: Nợ gốc: 153.631.444đ; Nợ lãi trong hạn: 25.432.944đ; Nợ lãi quá hạn: 6.655.011đ.

02. Buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN ngày 04/04/2017 kể từ ngày 30/09/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Y P Êban và bà H'T Ktla không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, kính đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản mà ông Y P Êban và bà H'T Ktla đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 0516/2015/BĐ ngày 11/06/2015 và Phụ lục hợp đồng số 0245/SĐBS-HĐBĐ ngày 04/04/2017 để Ngân hàng thu hồi nợ.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2020, bị đơn ông Y P Êban và bà H'T Ktla trình bày:*

Vào ngày 04/4/2017, vợ chồng tôi (H'T Ktla và ông Y P Êban) có ký hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Đắk Lắk. Theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng cho vợ chồng tôi vay số tiền 200.000.000đ. Mục đích vay bổ sung vốn nông nghiệp. Thời hiệu của hạn mức tín dụng là 60 tháng (05 năm) kể từ ngày ký xác lập khế ước nhận nợ số 0245/2017-OCB/KUNN-CN ngày 04/4/2017. Thời hạn trả nợ gốc cụ thể như sau:

- Ngày 05/4/2018 trả 20.000.000đ tiền vay gốc.
- Ngày 05/4/2019 trả 30.000.000đ tiền vay gốc.
- Ngày 05/4/2020 trả 40.000.000đ tiền vay gốc.
- Ngày 05/4/2021 trả 50.000.000đ tiền vay gốc.
- Ngày 05/4/2022 trả 60.000.000đ tiền vay gốc.

Theo hợp đồng lãi suất hai bên thỏa thuận: Lãi trong hạn là 10%/năm trên cơ sở tính 360 ngày và lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn đối với lãi vay 06 tháng đầu, kể từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất được điều chỉnh cụ thể trong hợp đồng vay theo hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ngày 11/6/2015 vợ chồng tôi có ký hợp đồng thế chấp số 0516/2015/BĐ để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 242616, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 06; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2001 cho hộ ông Y P Êban và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện M, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 29/6/2015 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 798068, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 09; địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/5/2015 cho bà H'T Ktla và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 11/6/2015.

Từ khi vay đến nay vợ chồng tôi đã trả cho Ngân hàng được khoản nợ gốc 46.368.556đ và trả tiền nợ lãi là 46.095.666đ. Hiện tại còn nợ lại Ngân hàng số tiền nợ gốc là 153.631.444đ, nợ lãi trong hạn là 20.152.944đ, nợ lãi quá hạn là 2.849.066đ.

Nguyên vọng của vợ chồng tôi là đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi suất phát sinh. Nhưng vì điều kiện gia đình khó khăn nên tôi xin Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi trả dần số tiền nợ trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y Yô L Ktla vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án, vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày ý kiến.*

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Bị đơn ông Y P Êban và bà H'T Ktla, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa là vi phạm quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, 73 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 153.631.444đ và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày vay đến ngày tuyên án sơ thẩm, được khấu trừ số tiền lãi đã trả là 46.095.666đ và phải tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông Y P Êban và bà H'T Ktla không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không hết đối với số tiền vay gốc và lãi suất thì đề nghị Tòa án tuyên quyền phát mãi bộ tài sản mà ông Y P và bà H'T đã thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Y P Êban và bà H'T Ktla cư trú tại buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ các đồng bị đơn là ông Y P Êban và bà H'T Ktla, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Y Yô Linh Ktla đến Tòa án làm việc. Tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án. Bị đơn ông Y P Êban vắng mặt các phiên hòa giải. Bà H'T, ông Y P và anh Y Yô L vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 04/4/2017, ông Y P Êban và bà H'T Ktla ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P - Chi nhánh Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN ngày

04/4/2017, số tiền vay là: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất trong hạn là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn; Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp. Đến ngày 02/01/2020, ông Y P Êban và bà H'T Ktla đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 46.368.556đ và trả tiền nợ lãi là 46.095.666đ. Ngoài ra chưa trả cho Ngân hàng thêm khoản tiền nợ gốc và lãi nào. Hiện nay đã quá hạn nhưng ông Y P Êban và bà H'T Kta không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Việc ông Y P và bà H'T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*

Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên cần buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 153.631.444đ là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3.2] Về lãi suất: Theo hợp đồng tín dụng số 0245/2017/HĐTD-CN ngày 04/4/2017 thì lãi suất các bên thỏa thuận đối với khoản vay nói trên là 10%/năm. Lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn (Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì một năm được tính 360 ngày). Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, để tính lãi suất theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Như vậy, lãi suất trong hạn được tính như sau: Ngày vay là ngày 04/4/2017, hạn trả nợ ngày 05/4/2018 là một năm. Nên tiền lãi là $200.000.000đ \times 10\%/năm = 20.000.000đ$. Tiền lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tức 15%/năm. Tiền lãi quá hạn được tính từ ngày tiếp theo của ngày đến hạn trả nợ là ngày 06/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2020 là 02 năm 05 tháng 24 ngày, tức 534 ngày (Theo hợp đồng tín dụng 01 năm tính 360 ngày, nên 01 tháng sẽ là 30 ngày): $200.000.000đ \times 15\% \times 534 \text{ ngày} : 12 : 30 = 44.500.000đ$. Tuy nhiên, từ ngày vay, ngày 04/4/2017 đến ngày 02/01/2020, ông Y P Êban và bà H'T Ktla đã thanh toán được 46.368.556đ tiền gốc và 46.095.666đ tiền lãi.

* Tiền lãi suất trong hạn: Đối với số tiền vay gốc là 153.631.444đ tính từ ngày vay ngày 04/4/2017 đến ngày 30/9/2020 là 27.114.622đ.

+ Tiền lãi suất quá hạn: Do ông Y P và bà H'T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên tiền lãi quá hạn tính đến ngày tuyên án sơ thẩm 30/9/2020 là 7.900.610đ.

Tổng số tiền lãi ông Y P và bà H'T phải trả là 35.015.232đ.

Như vậy, Hội đồng xét xử buộc ông Y P và bà H'T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P tổng số tiền 188.646.676đ, trong đó số nợ gốc: 153.631.444đ và tiền lãi suất là: 35.015.232đ.

Kể từ ngày 01/10/2020, ông Y P và bà H'T 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[4] Về Tài sản thế chấp: Để bảo đảm khoản vay thì ông Y P và bà H'T đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 0516/2015/BĐ ngày 11/06/2015 và Phụ lục hợp đồng số 0245/SĐBS-HĐBĐ ngày 04/04/2017, thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 798068 thuộc thửa đất số: 74 tờ bản đồ 09, diện tích 4.423m², địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/5/2015 cho bà H'T Ktla; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 242616, thửa đất số: 138 tờ bản đồ 6, diện tích 5040m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2002 cho hộ ông Y P Êban để đảm bảo số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

Hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 292; Điều 293 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ.

Xét việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa các đương sự là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nên Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp giữa ông Y P Êban và bà H'T Ktla với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P là có thực và hợp pháp.

Vì vậy, trường hợp vợ chồng ông Y P Êban và bà H'T Ktla không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự bán phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ, cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 798068 thuộc thửa đất số: 74 tờ bản đồ 09, diện tích 4.423m², địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/5/2015 cho

bà H'T Ktla; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 242616, thửa đất số: 138 tờ bản đồ 6, diện tích 5040m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2002 cho hộ ông Y P Êban để thu hồi số tiền vay gốc còn lại là 153.631.4444 và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

Sau khi vợ chồng ông Y P Êban và bà H'T Ktla thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 798068 thuộc thửa đất số: 74 tờ bản đồ 09, diện tích 4.423m², địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/5/2015 cho bà H'T Ktla; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 242616, thửa đất số: 138 tờ bản đồ 6, diện tích 5040m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2002 cho hộ ông Y P Êban.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (Hai triệu đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đã nộp tạm ứng, nên ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải chịu 9.432.333,8đ (Chín triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba phẩy tám đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Theo mức tính: 188.646.676đ x 5%.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 292; Điều 293; Điều 317; Điều 318; Điều 323; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Buộc vợ chồng ông Y P Êban và bà H'T Ktla có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P tổng số tiền 188.646.676đ (Một trăm tám mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng); Trong đó, số nợ gốc: 153.631.444đ (Một trăm năm mươi ba triệu sáu trăm ba mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 27.114.622đ (Hai mươi bảy triệu một trăm mười bốn nghìn sáu trăm hai mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn là 7.900.610đ (Bảy triệu chín trăm nghìn sáu trăm mười đồng).

Kể từ ngày 01/10/2020 ông Y P và bà H'T 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Sau khi vợ chồng ông Y P Êban và bà H'T Ktla thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 798068 thuộc thửa đất số: 74 tờ bản đồ 09, diện tích 4.423m², địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/5/2015 cho bà H'T Ktla; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 242616, thửa đất số: 138 tờ bản đồ 6, diện tích 5040m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2002 cho hộ ông Y P Êban.

Trường hợp vợ chồng ông Y P Êban và bà H'T Ktla không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự, bán phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 798068 thuộc thửa đất số: 74 tờ bản đồ 09, diện tích 4.423m², địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân

dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/5/2015 cho bà H'T Ktla; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 242616, thửa đất số: 138 tờ bản đồ 6, diện tích 5040m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2002 cho hộ ông Y P Êban để thu hồi số tiền vay gốc còn lại là 153.631.4444 và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Về án phí: Buộc ông Y P Êban và bà H'T Ktla phải chịu 9.432.333,8đ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức: 188.646.676đ x 5%.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền 4.438.000 (Bốn triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0003989, ngày 13/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

Nguyên đơn, bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục T.H.A.DS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Thu Hà