

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

Bản án số: 10/2020/DS-ST

Ngày: 14 tháng 7 năm 2020

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

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA 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:* Ông Chu Anh Hùng

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Ngô Văn Tuyền

2. Bà Trịnh Thị Oanh

**- 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 Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 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: 102/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST-DS, ngày 22/6/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 18 T, khu đô thị Mỹ Đ1, Quận T, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K. C/v: Chủ tịch hội đồng thành viên Ngân hàng N.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Đình T, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N-Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Người được uỷ quyền lại của người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch E trực thuộc Ngân hàng N -Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk- Có mặt

Địa chỉ: Km 19, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

**2. Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị N; sinh năm 1985 – Vắng mặt

Anh Nguyễn Mạnh H; sinh năm 1986 – Vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

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

- 1./ Ông Nguyễn Huy H; sinh năm 1953 – Vắng mặt
  - 2./ Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1959– Vắng mặt
  - 3./ Chị Nguyễn Thị H; sinh năm 1989– Vắng mặt
  - 4./ Anh Nguyễn Văn Q; sinh năm 1991– Vắng mặt
  - 3./ Anh Nguyễn Văn H; sinh năm 1994– Vắng mặt
- Nơi cư trú: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/5/2019, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Ngày 12 tháng 7 năm 2017 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H vay tiền Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703790, ngày 11 tháng 7 năm 2017 số tiền vay là: 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Lãi suất trong hạn là 10.5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 15,75%/năm, mục đích vay chăn nuôi heo, bò. Thời hạn trả nợ ngày 12/7/2018.

Để bảo đảm khoản vay chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 5203-244178441/HĐTC ngày 10 tháng 07 năm 2017, thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh K, 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 CA 671535 thửa đất số: 337 tờ bản đồ 49, diện tích 350 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 25/11/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà La Thị H, tặng cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị N; 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 BR 151975, thửa đất số: 338 tờ bản đồ 49, diện tích 5046 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/5/2014 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Mạnh H để đảm bảo số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

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 BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 diện tích 5744 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H và bà

Nguyễn Thị L để đảm bảo số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, (Các thành viên trong Hộ ông Nguyễn Huy H đã ký hợp đồng về việc ủy quyền cho chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H thế chấp tài sản để vay vốn được công chứng vào ngày 04/7/2017).

Quá trình vay vốn chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H mới trả được số tiền lãi trong hạn là 30.989.583 đồng, ngoài ra không trả được thêm bất cứ khoản tiền nào, chị N và anh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và để nợ quá hạn hiện dư nợ gốc là: 850.000.000 đồng cùng lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh tạm tính đến ngày 14/7/2020 như sau:

+ Số tiền lãi trong hạn: Từ ngày 12 tháng 7 năm 2017 đến ngày 12 tháng 7 năm 2018 là 850.000.000 đồng  $\times 10,5\%$  = 89.250.000 đồng, chị N và anh H đã trả được 30.989.583 đồng, còn nợ tiền lãi trong hạn là **58.260.000 đồng**

+ Số tiền lãi quá hạn: Từ ngày 13 tháng 7 năm 2018 đến ngày tuyên án sơ thẩm ngày 14 tháng 7 năm 2020 là 733 ngày thành tiền **268.850.000 đồng**.

Nay Ngân hàng N đề nghị Tòa án buộc chị N và anh H phải hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền vay gốc là 850.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 14/7/2020 là **327.110.000 đồng** và phải chịu tiền lãi của ngày tiếp theo cho tới khi trả hết nợ.

Trường hợp chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H không chịu trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên quyền bán phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 04/7/2017 ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị H có làm hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản vay vốn là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR 151976 thửa số: 76; tờ bản đồ 49, diện tích 5744 m<sup>2</sup>, do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H để chị N và anh H mang đi thế chấp vay vốn ngân hàng. Hiện nay anh H, chị N đang đi làm ăn xa, ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H không biết địa chỉ cụ thể, tuy nhiên chúng tôi vẫn thường xuyên liên lạc với nhau bằng điện thoại di động và chúng tôi cũng đã thông báo cho anh H, chị N biết là hiện nay Ngân hàng

đang khởi kiện, Tòa án đang thụ lý giải quyết, tuy nhiên do công việc, chị N và anh H không về được.

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.

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, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- 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. Đề nghị HĐXX: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.176.377.000 đồng (một tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng), trong đó số nợ gốc: 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng), và tiền lãi suất là: 326.377.000 đ (ba trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn).

Kể từ ngày 15/7/2020 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BR 151975, CA 671535 thửa đất số: 337, 338 tờ bản đồ 49 do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 và 25/11/2015 cho và chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 hộ ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L.

Trường hợp vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N 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 CA 671535 thửa

đất số: 337 tờ bản đồ 49, diện tích 350 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 25/11/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà La Thị H, tặng cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị N; 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 BR 151975, thửa đất số: 338 tờ bản đồ 49, diện tích 5046 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/5/2014 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Mạnh H để thu hồi số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

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 BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 diện tích 5744 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L để thu hồi số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

### **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 N, đề ngày 22/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H, cư trú tại thôn T, xã V, 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: Nguyên đơn Ngân hàng N đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản là thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay anh H và chị N không có mặt tại địa phương mà không thông báo cho nguyên đơn Ngân hàng N biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là đảm bảo đúng quy định tại 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.

Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng cũng như nhờ người thân thích báo giúp, nhưng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H vẫn không tham gia tố tụng theo quy định pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Huy H, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị H cũng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 12 tháng 7 năm 2017 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H vay tiền Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201703790, ngày 11 tháng 7 năm 2017 số tiền vay là: 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Lãi suất trong hạn là 10.5%/năm, Lãi suất quá hạn bằng 15,75%/năm, mục đích vay chẵn nuôi heo, bò. Thời hạn trả nợ ngày 12/7/2018. Hiện nay đã quá hạn, chị N và anh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chị N và anh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên cần buộc chị N và anh H phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc 850.000.000 đồng là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về lãi suất: Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất các bên thỏa thuận đối với khoản vay nói trên là 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn 15,75%/năm. 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.

\* Tiền lãi suất trong hạn: Đối với số tiền vay gốc là 850.000.000 đồng tính từ ngày vay ngày 12 tháng 7 năm 2017 đến ngày 12 tháng 7 năm 2018 là 850.000.000 đồng x 10,5% là 89.250.000 đồng, chị N và anh H đã trả được 30.989.583 đồng còn 58.260.000 đồng.

+ Tiền lãi suất quá hạn: Ngày 12/7/2018 chị N, anh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên tiền lãi quá hạn tính từ ngày 13 tháng 7 năm 2018 đến ngày tuyên án sơ thẩm ngày 14 tháng 7 năm 2020 là 731 ngày thành tiền: 850.000.000 đồng x 15,75%/năm : 365 ngày x 731 ngày = 268.117.000 đồng.

Tổng số tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày tuyên án là 326.377.000 đồng.

Như vậy, HĐXX buộc chị N và anh H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.176.377.000 đồng, trong đó số nợ gốc: 850.000.000 đồng và tiền lãi suất là: 326.377.000 đồng.

Kể từ ngày 15/7/2020 chị N và anh H 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 chị N và anh H đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 5203-244178441/HĐTC ngày 10 tháng 07 năm 2017, thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh K, 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 CA 671535 thửa đất số: 337 tờ bản đồ 49, diện tích 350 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K, cấp ngày 25/11/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà La Thị H, tặng cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị N; 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 BR 151975, thửa đất số: 338 tờ bản đồ 49, diện tích 5046 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/5/2014 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Mạnh H để đảm bảo số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

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 BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 diện tích 5744 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L để đảm bảo số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (Các thành viên trong hộ ông Nguyễn Huy H đã ký hợp đồng về việc ủy quyền cho chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H thế chấp tài sản để vay vốn được công chứng vào ngày 04/7/2017).

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 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H với Ngân hàng N là có thực và hợp pháp.

Vì vậy, trường hợp vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N 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 CA 671535 thửa đất số: 337 tờ bản đồ 49, diện tích 350 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 25/11/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà La Thị H, tặng cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị N; 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 BR 151975, thửa đất số: 338 tờ bản đồ 49, diện tích 5046 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/5/2014 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Mạnh H để thu hồi số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

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 BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 diện tích 5744 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L để thu hồi số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

Sau khi chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H theo quy định của pháp luật.

**[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 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp tạm ứng, nên chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H phải trả cho Ngân hàng N.

[6] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N. Căn cứ khoản 2 Điều 180 của bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn Ngân hàng N phải chịu toàn bộ lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.047.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 3.047.000 đồng nguyên đơn đã nộp tại Tòa án.

[7] 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 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H phải chịu 47.291.000 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm. Theo mức tính:  $800.000.000đ$  phải chịu  $36.000.000đ + (376.377.000 \times 3\%) = 47.291.000$  đồng.

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

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

Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.176.377.000 đồng (một tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng), trong đó số nợ gốc: 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi suất là: 326.377.000 đồng (ba trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày 15/7/2020 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N 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 CA 671535 thửa đất số: 337 tờ bản đồ 49, diện tích 350 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 25/11/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà La Thị H, tặng cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR151975, thửa đất số: 338 tờ bản đồ 49, diện tích 5046 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/5/2014 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Mạnh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 diện tích 5744 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L.

Trường hợp vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N 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 CA 671535 thửa đất số: 337 tờ bản đồ 49, diện tích 350 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 25/11/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà La Thị H, tặng cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị N; 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 BR 151975, thửa đất số: 338 tờ bản đồ 49, diện tích 5046 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/5/2014 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Mạnh H để thu hồi số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

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 BR 151976 thửa đất số: 76; tờ bản đồ 49 diện tích 5744 m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 07/05/2014 cho hộ ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị L để thu hồi số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng N phải chịu 3.047.000 tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, được khấu trừ vào 3.047.000 đồng tiền tạm ứng lệ phí đã nộp cho Tòa án vào ngày 11/6/2019.

Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H phải chịu 47.291.000 đồng (bốn mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi một nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 21.165.328 đồng (*hai mươi một triệu, một trăm sáu mươi lăm nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0000271, ngày 24/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

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

Bị đơn chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Mạnh H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Huy H, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn H 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.*

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

**Nơi nhận:**

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

(Đã ký)

**Chu Anh Hùng**