

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 56/2022/DS-ST
Ngày: 09 – 9 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị Hương, bà Bùi Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Địa chỉ: Số 1xx đường P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Thanh N (Có mặt)

Địa chỉ: Số 5xx đường H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

*** Bị đơn:** Ông Y P Bdap, bà H N Ayün (Đều có mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn B, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Số 4x đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thế N - Quyền Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (Có mặt)

Địa chỉ: Số 1xx đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

2. Văn phòng Công chứng Phạm Đình T (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Chị H D1 Ayũn (Xin xét xử vắng mặt)

4. Chị H D2 Ayũn (Xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn B, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Thanh N trình bày:

Ngày 25/10/2018, ông Y P Bdap, bà H N Ayũn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B có ký với nhau Hợp đồng vay vốn số: N.0043/1218, theo hợp đồng thì ông Y P Bdap, bà H N Ayũn vay của Ngân hàng số tiền là: 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng chẵn*); Lãi suất tại thời điểm vay là: 10,5 %/năm; Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn; Thời hạn vay là: 60 tháng tính từ ngày 25/10/2018; Mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp.

Để đảm bảo cho khoản vay thì ông Y P Bdap, bà H N Ayũn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B đã ký với nhau Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0484/TC18 ngày 25/10/2018. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 116 và 119, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Ông Y P Bdap, bà H N Ayũn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 25/10/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Y P, bà H N đã trả được tiền nợ gốc 121.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 73.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 1.345.205đồng.

Nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y P Bdap, bà H N Ayũn phải trả số tiền 933.000.000đồng, trong đó nợ gốc 679.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 190.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 64.000.000đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 09/9/2022, tiếp tục tính lãi suất phát sinh cho đến khi trả xong nợ, nếu không trả được nợ thì yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Y P Bdap, bà H N Ayũn trình bày:

Ngày 25/10/2018, vợ chồng ông bà và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B có ký với nhau Hợp đồng vay vốn số: N.0043/1218, theo hợp đồng thì vợ chồng ông bà có vay của Ngân hàng số tiền là: 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng chẵn*); Lãi suất tại thời điểm vay là: 10,5 %/năm; Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn; Thời hạn vay là: 60 tháng tính từ ngày 25/10/2018; Mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp.

Để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông bà và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B đã ký với nhau Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0484/TC18 ngày 25/10/2018. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 116 và 119, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 26/10/2019.

Nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả số tiền 933.000.000đồng, trong đó nợ gốc 679.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 190.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 64.000.000đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 09/9/2022, tiếp tục tính lãi suất phát sinh cho đến khi trả xong nợ, nếu không trả được nợ thì yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về số tiền nợ thì vợ chồng ông bà không có ý kiến gì và đồng ý trả, nhưng vợ chồng ông bà xin Ngân hàng cho gia hạn thêm thời hạn trả nợ để gia đình tiếp tục làm ăn và trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM.421127 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 21/5/2018 là đất cấp theo diện 132, 134 của Chính phủ nên mong Tòa án xem xét không xử lý tài sản đảm bảo này.

Hiện tại thì trên các thửa đất đã thế chấp cho Ngân hàng thì gia đình vẫn sử dụng bình thường, không có tranh chấp với ai.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là ông Triệu Văn L trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện đối với bị đơn ông Y P Bdap, bà H N Ayũn yêu cầu trả tiền nợ gốc 760.000.000đồng và tiền lãi tạm tính là 29.485.753đồng. Tại hợp đồng thế chấp có nêu điều khoản, trường hợp ông Y P Bdap, bà H N Ayũn không trả số tiền nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có quyền sử dụng đất số 262, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận QSD đất số CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn. Nguồn gốc diện tích đất trên được cấp theo chính sách giải quyết đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất ở tại Quyết định số 132/QĐ-TTg ngày 01/02/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Trong đó, nội dung đăng ký thế chấp được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

Về quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại: Xã C, huyện C”gar, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ gia đình ông Y P Bdap, bà H N Ayũn như sau:

Ngày 26/10/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận và xác nhận hồ sơ đề nghị đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với hồ sơ của hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn trong đó có thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018. Quá trình tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cư M’gar đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và các quy định pháp luật đất đai hiện hành và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất.”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013 thì “3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.”

Tại Điều 40 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thêm:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà không thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định tại khoản 1 Điều này.”

Như vậy, căn cứ các quy định như trên, không có quy định nào cấm việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với đất được giao theo chính sách tại Quyết định 132/QĐ-TTg ngày 01/02/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cư M'gar xác nhận nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với hồ sơ đề nghị thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn, trong đó có thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại xã C, huyện C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421127, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 là đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk xác định hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn hiện vẫn sinh sống tại địa phương, không chuyển đổi ngành nghề, vẫn còn khả năng lao động nên không đảm bảo điều kiện để chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được giao theo chính sách tại Quyết định 132/QĐ-TTg ngày 01/02/2007 của Thủ tướng Chính phủ vì không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng, tặng cho theo quy định tại khoản 1 Điều 40 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Phạm Đình T trình bày:

Ngày 25/10/2018, Văn phòng Công chứng Phạm Đình T có thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2406, giữa bên thế chấp là ông Y P Bdap, bà H N Ayũn (ông Y P Bdap và bà N Ayũn đại diện cho bà H D1 Ayũn và bà H D2 Ayũn theo Hợp đồng ủy quyền số 2405, do Văn phòng Công chứng Phạm Đình T chứng nhận ngày 25/10/2018) và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ - PGD B đối với thửa đất số 35, 116, 119, 262, tờ bản đồ số 20, 07, 18, tổng diện tích 17145m², tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940; R 437273; CM 421127. Việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng Công chứng Phạm Đình T thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng Công chứng Phạm Đình Thảo xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định, định giá tài sản và phiên xét xử. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, chị H D1 Ayũn trình bày: Chị là con của ông Y P Bdap và bà H N Ayũn. Sự việc bố mẹ chị vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ và thế chấp các tài sản thì chị không biết và không liên quan. Các tài sản thế chấp là của bố mẹ chị là ông Y P Bdap và bà H N Ayũn, không phải là tài sản của chị. Nay, Ngân hàng khởi kiện về việc bố mẹ chị trả nợ thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định

pháp luật. Do bận công việc nên chị xin Tòa án giải quyết vắng mặt chị và đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng, chị H D2 Ayũn trình bày: Chị là con của ông Y P Bdap và bà H N Ayũn. Sự việc bố mẹ chị vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ và thế chấp các tài sản thì chị không biết và không liên quan. Các tài sản thế chấp là của bố mẹ chị là ông Y P Bdap và bà H N Ayũn, không phải là tài sản của chị. Nay, Ngân hàng khởi kiện về việc bố mẹ chị trả nợ thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên chị xin Tòa án giải quyết vắng mặt chị và đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, đồng thời phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ, xác minh, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Y P Bdap, bà H N Ayũn phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 933.000.000đồng, trong đó nợ gốc 679.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 190.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 64.000.000đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử 09/9/2022, tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 10/9/2022 cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp ông Y P Bdap, bà H N Ayũn không trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý bán phát mãi tài sản thế chấp mà ông Y P Bdap, bà H N Ayũn đã thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 116 và 119, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn đã xuất trình Bảng kê chi tiết vốn, lãi tính đến ngày 09/9/2022, giữ nguyên ý kiến yêu cầu. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với nhau về số tiền nợ nhưng không thống nhất được với nhau về phương án trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ và bị đơn ông Y P Bdap, bà H N Ayũn có địa chỉ tại Buôn B, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Phạm Đình T, chị H D1 Ayũn, chị H D2 Ayũn đều xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng: Căn cứ theo Hợp đồng vay vốn số N.0043/1218 ngày 25/10/2018 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Phòng Giao dịch B và ông Y P Bdap, bà H N Ayũn thì ông Y P Bdap, bà H N Ayũn có vay của Ngân hàng số tiền là 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng chẵn*); Lãi suất tại thời điểm vay là: 10,5 %/năm; Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Y P, bà H N đã trả được tiền nợ gốc 121.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 73.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 1.345.205đồng. Từ ngày 25/10/2019 thì ông Y P Bdap, bà H N Ayũn không thực hiện việc trả nợ theo Hợp đồng vay vốn đã ký kết là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền 933.000.000đồng, trong đó nợ gốc 679.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 190.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 64.000.000đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử 09/9/2022, tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 10/9/2022 cho đến khi trả xong nợ, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3.2] Về việc xử lý tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho việc vay vốn thì tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0484/TC18 ngày 25/10/2018 thì ông Y P Bdap, bà H N Ayũn đã thế chấp các tài sản để đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 116 và 119, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân

dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu trên là có căn cứ, cần chấp nhận đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R.437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 116 và 119, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

[3.3] Riêng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn, là đất được cấp cho hộ gia đình là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ theo Quyết định 132, 134/QĐ-TTg ngày 01/02/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì *“Hộ gia đình, cá nhân dân tộc thiểu số sử dụng đất do được nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động”*.

Căn cứ Điều 1 của Thông tư liên tịch số: 819/2004/TTLT-UBND-BKH-BTC-BXD-BNN của Bộ Kế hoạch và Đầu tư - Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Bộ Tài chính - Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ về một số chính sách hỗ trợ đất sản xuất, đất ở, nhà ở và nước sinh hoạt cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số nghèo, đời sống khó khăn có quy định *“Chính sách hỗ trợ đất sản xuất, đất ở, nhà ở và nước sinh hoạt cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số nghèo, đời sống khó khăn đảm bảo nguyên tắc hỗ trợ trực tiếp cho hộ gia đình. Hộ được hưởng từ chính sách trên phải trực tiếp quản lý, sử dụng các khoản được hỗ trợ nhằm ổn định sản xuất, đời sống, xóa đói giảm nghèo, nâng cao dân trí, giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa của các dân tộc thiểu số. Trường hợp đặc biệt, không còn nhu cầu sử dụng thì phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất, đất ở, nhà ở thông qua chính quyền địa phương để giao lại cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số nghèo khác.”*

Hội đồng xét xử xét thấy hộ gia đình ông Y P Bdap, bà H N Ayũn hiện vẫn còn khả năng lao động, vẫn còn nhu cầu sử dụng đất, không chuyển đi khỏi địa phương, không chuyển đổi ngành nghề khác nên không đảm bảo điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, được cấp cho đồng bào dân tộc thiểu số theo diện chính sách. Như vậy, tuy pháp luật không cấm ông Y P Bdap, bà H N Ayũn thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18 tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, cũng không cấm tổ chức tín dụng là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ nhận thế chấp đối với tài sản trên nhưng pháp luật hạn chế quyền chuyển nhượng, tặng cho của ông Y P Bdap, bà H N Ayũn đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngay cả trong trường hợp hộ gia đình ông Y P Bdap, bà H N Ayũn đồng ý chuyển nhượng và đảm bảo điều kiện chuyển nhượng thì cũng phải chuyển nhượng thông qua chính quyền địa phương để giao lại cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số nghèo khác chứ không phải chuyển nhượng để lấy tiền xử lý nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Như vậy, đối với điều khoản về việc xử lý bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được quy định tại Điều 1 và điểm b khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0484/TC18 ngày 25/10/2018 là vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên bố vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0484/TC18 ngày 25/10/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B và ông Y P Bdap, bà H N Ayũn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM.421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

[3.4] Trường hợp bị đơn ông Y P Bdap, bà H N Ayũn trả xong toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ mà cần không phải xử lý tài sản bảo đảm thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Y P Bdap, bà H N Ayũn bản gốc của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định

pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và được nhận lại tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 228; Điều 238; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 130, khoản 1 Điều 275, khoản 2 Điều 292, Điều 295, khoản 1 Điều 299, Điều 304, Điều 407; Điều 408; Điều 463; Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của 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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

- Buộc bị đơn ông Y P Bdap, bà H N Ayũn phải liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 933.000.000đồng, trong đó nợ gốc 679.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 190.000.000đồng, tiền lãi quá hạn 64.000.000đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử 09/9/2022.

Kể từ ngày 10/9/2022, ông Y P Bdap, bà H N Ayũn còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh cho đến khi trả xong nợ gốc với mức lãi suất các bên thỏa thuận được tính theo quy định của Hợp đồng vay vốn số N.0043/1218 ngày 25/10/2018 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B với ông Y P Bdap, bà H N Ayũn.

Trường hợp ông Y P Bdap, bà H N Ayũn trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu thi hành án bán tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

Trong trường hợp ông Y P Bdap, bà H N Ayũn trả xong toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ mà không cần phải xử lý tài sản bảo đảm thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Y P Bdap, bà H N Ayũn bản gốc của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437940 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 437273 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 19/12/2001 cho hộ ông Y P Bdap.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 cho hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0484/TC18 ngày 25/10/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch B và ông Y P Bdap, bà H N Ayũn là vô hiệu một phần đối với điều khoản về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM.421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM.421127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/5/2018 hộ ông Y P Bdap, bà H N Ayũn. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất được cấp cho hộ gia đình là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ theo Quyết định 132, 134/QĐ-TTg ngày 01/02/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

3. Về án phí: Ông Y P Bdap, bà H N Ayũn phải liên đới chịu 39.990.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải chịu án phí và được nhận lại 17.790.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009984 ngày 29/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Y P Bdap, bà H N Ayũn có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 3.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Việt Tuấn