

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAM LÂM
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 01/2020/KDTM-ST

Ngày: 13/8/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Công Thành**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Hương Bình**

2. Ông **Hoàng Quang Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Huệ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 13/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2019/TLST-KDTM ngày 05 tháng 6 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-KDTM ngày 13/7/2020 và Thông báo chuyển ngày xét xử số 01/2020/TB-TA ngày 03/8/2020 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần KL**

Địa chỉ: 40 - 42 - 44 Phạm Hồng Thái, phường V, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền ông **Trần Thanh Nh** - Giám đốc Phòng giao dịch DK, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: 140 Lạc Long Quân, thị trấn DK, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

* Bị đơn: Bà **Đặng Thị Kiều Trúc L**, sinh năm 1982

Địa chỉ: thôn TX 2, xã SC, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Lê Công M**, sinh năm 1951

Bà **Mai Thị V**, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: thôn TX 2, xã SC, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Quyết định giám đốc thẩm số: 02/2019/KDTM-GĐT ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng:

- *Tại Đơn khởi kiện nhận ngày 24/12/2015 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Vũ M trình bày:*

Ngày 27/10/2010, bà Đặng Thị Kiều Trúc L ký Hợp đồng tín dụng số TD0778/HĐTD với Ngân hàng TMCP KL- chi nhánh Khánh Hòa - phòng giao dịch DK (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất vay: 1,6%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản nợ trên, bà L thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 03 và thửa 575 tờ bản đồ số 04 tại xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 034731 ngày 24/3/1998 đứng tên hộ ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H). Sau đó hai thửa đất này được chuyển quyền sử dụng cho bà Đặng Thị Kiều Trúc L và đã sang tên tại cơ quan có thẩm quyền vào ngày 16/9/2009.

Trong thời gian vay vốn, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và gốc cho Ngân hàng. Tính đến ngày 26/4/2016, bà L còn nợ số tiền tổng cộng là 973.125.895 đồng, trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 7.595.000 đồng, phạt chậm trả lãi là 12.463.395 đồng, lãi quá hạn là 603.067.500 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Kiều Trúc L phải thanh toán toàn bộ số nợ trên và số lãi phát sinh thêm sau ngày 26/4/2016 cho đến ngày tất toán khoản vay theo quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên, yêu cầu trả vào ngày 01/8/2016. Nếu bà L không thanh toán được các khoản nợ trên thì đề nghị phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- *Bị đơn bà Đặng Thị Kiều Trúc L trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng về thời gian ký kết hợp đồng, số tiền vay, mục đích vay cũng như tài sản mà bà đã thế chấp cho Ngân hàng.

Bà xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi như Ngân hàng trình bày. Ngân hàng yêu cầu bà trả một lần vào ngày 01/8/2016 thì bà cũng đồng ý trả theo thời hạn mà Ngân hàng yêu cầu. Trường hợp bà không trả được thì bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

- *Tại phiên hòa giải ngày 26/4/2016, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm lập Biên bản hòa giải thành. Hết thời hạn 7 ngày kể từ ngày lập Biên bản hòa giải thành, nhưng các bên đương sự không thay đổi ý kiến.*

- *Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016; Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa công nhận sự thỏa thuận như sau:*

+ Bà Đặng Thị Kiều Trúc L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP KL973.126.000 đồng vào ngày 01/8/2016. Ngoài ra bà Đặng Thị Kiều Trúc L vẫn phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 27/4/2016 đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

+ Sau khi bà Đặng Thị Kiều Trúc L trả hết số nợ trên thì Ngân hàng TMCP KL có trách nhiệm trả lại cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 034731 do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp ngày 24/3/1998 mà bà Đặng Thị Kiều Trúc L được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Suối Cát chứng thực ngày 31/8/2009 các thửa đất số 538, tờ bản đồ số 03. Thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Suối Cát huyện Diên Khánh (nay là huyện Cam Lâm).

Trường hợp bà Đặng Thị Kiều Trúc L không thi hành trả đủ khoản tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP KL có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm kê biên phát mãi các thửa đất nói trên để thu hồi nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn ghi nhận sự thỏa thuận về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 18/7/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 100/CV-CCTHADS đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hộ gia đình ông Lê Công M, sinh năm 1951 và bà Mai Thị V, sinh năm 1957 (là hộ gia đình có nhà ở trên thửa đất thế chấp) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông M.

Ngày 04/8/2018, ông Lê Công M có đơn đề nghị các ban ngành liên quan xem xét đến quyền lợi của gia đình Ông với lý do: Quyết định công nhận trên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình Ông nên Ông đề nghị hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự trên để giải quyết lại vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi của gia đình Ông.

- Tại Quyết định số 125/QĐKNGĐT-VC2- KDTM ngày 29/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Quyết định số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, với lý do: Trên thửa đất số 575, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Suối Cát, huyện Diên Khánh (nay là huyện Cam Lâm) hiện đang có nhà ở của hộ ông Lê Công M và bà Mai Thị V sinh sống từ năm 1997 đến nay, không bị tranh chấp. Ông M và bà V không biết việc bà Đặng Thị Kiều Trúc L thế chấp thửa đất Ông, Bà đang ở để vay vốn Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm không xác minh thực địa, không đưa ông M, bà V vào tham gia tố tụng trong vụ án là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba (ông M, bà V), vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Tại phiên giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Tại phần Quyết định của Quyết định giám đốc thẩm số: 02/2019/KDTM-GĐT ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

+ Hủy một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa về phần xử lý tài sản thế chấp đối với vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP KL với bị đơn là bà Đặng Thị Kiều Trúc L.

+ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm về Quyết định bị hủy nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần KL ông Trần Thanh Nh trình bày:

Năm 2010 bà Đặng Thị Kiều Trúc L đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL thửa đất số 538, tờ bản đồ số 3 và thửa số 575 tờ bản đồ số 4 tại hợp đồng thế chấp số TC0797/HĐTC ngày 27/10/2010 để làm tài sản đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng tín dụng TD0778/HĐTD ngày 27/10/2010.

Tài sản bà Đặng Thị Kiều Trúc L thế chấp là thuộc quyền sở hữu của bà L nên việc bà L thế chấp các thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL là hợp pháp nên việc ông Lê Công M và bà Mai Thị V sinh sống trên thửa đất số 575, tờ bản đồ số 4 là bất hợp pháp làm ảnh hưởng tới thỏa thuận giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần KL và bà Đặng Thị Kiều Trúc L, gây cản trở cho việc thi hành quyết định của Tòa án. Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần KL yêu cầu ông Lê Công M và bà Mai Thị V phải rời khỏi tài sản do bà L là chủ sở hữu và đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL là thửa đất số 575 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

Đối với thửa đất số 538, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa không có người liên quan, qua thẩm định tài sản không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp nên Ngân hàng Thương mại cổ phần KL tiếp tục yêu cầu bị đơn là bà Đặng Thị Kiều Trúc L để Ngân hàng kê biên phát mãi thửa đất nêu trên để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Đặng Thị Kiều Trúc L trình bày: Năm 2010 bà đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL thửa đất số 538, tờ bản đồ số 3 và thửa số 575 tờ bản đồ số 4 tại hợp đồng thế chấp số TC0797/HĐTC ngày 27/10/2010 để làm tài sản đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng tín dụng TD0778/HĐTD ngày 27/10/2010.

Tài sản đã thế chấp là thuộc quyền sở hữu của bà nên việc bà thế chấp các thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL là hợp pháp nên việc ông Lê Công M và bà Mai Thị V sinh sống trên thửa đất số 575, tờ bản đồ số 4 là bất hợp pháp làm ảnh hưởng tới thỏa thuận giữa bà và Ngân hàng Thương mại cổ phần K Lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016 do Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm ban hành, gây cản trở cho việc thi

hành quyết định của Tòa án. Nay bà đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần KL là yêu cầu ông Lê Công M và bà Mai Thị V phải rời khỏi tài sản của bà và đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL là thửa đất số 575 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

Bà đồng ý để Ngân hàng Thương mại cổ phần KL kê biên phát mãi thửa đất số 538, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công M trình bày: Năm 1997 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H một thửa đất tại thôn Cài Dân (nay là thôn Tân Xương 2), xã Suối Cát, huyện Cam Lâm. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận nguyên thửa không xác định diện tích cụ thể, thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất ông không biết thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, với giá thỏa thuận là 3,5 chỉ vàng. Hai bên lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Do tin tưởng nên ông không tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã thanh toán đầy đủ và hai bên đã giao nhận đất. Ông đã tiến hành đóng thuế trong khoảng 03 đến 04 năm, sau đó bên thu thuế nói ông được miễn thuế nên không thu nữa. Ông đã làm thất lạc các giấy tờ đóng thuế, ông cũng đã tiến hành thu thập các biên lai này nhưng không được.

Đối với giấy tay mua bán vợ chồng ông đã làm thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Ông đã cung cấp một số người làm chứng và yêu cầu Tòa án triệu tập để làm rõ việc chuyển nhượng đất nêu trên.

Từ năm 1997 sau khi nhận chuyển nhượng ông đã nhận đất, làm nhà và trồng cây ăn trái ổn định không có ai tranh chấp, cho đến năm 2017 Cơ quan Thi hành án thi hành Quyết định của Tòa án ông mới biết việc ông H, bà H đã tặng cho thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông cho con gái là bà Đặng Thị Kiều Trúc L và bà L đã thỏa thuận phát mãi thửa đất của ông để thu hồi nợ mà bà L đã vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần KL.

Bà L và Ngân hàng Thương mại cổ phần KL yêu cầu vợ chồng ông phải rời khỏi thửa đất số 575 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý cắt 10 m ngang của thửa 575 ông đã mua cho Ngân hàng phát mãi, diện tích còn lại ông không đồng ý trả vì đất này vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng và thanh toán đầy đủ cho ông H, bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị V trình bày: Bà đồng ý với phần trình bày của Ông M(chồng bà). Bà L và Ngân hàng Thương mại cổ phần KL yêu cầu vợ chồng bà phải rời khỏi thửa đất số 575 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý cắt 10 m ngang của thửa 575 bà đã mua cho Ngân hàng phát mãi, diện tích còn lại bà không đồng ý trả vì đất này vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng và thanh toán đầy đủ cho ông H, bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm có quan điểm:

* Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại Cam Lâm, tài sản thế chấp cũng ở huyện Cam Lâm nên thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm. Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

* Về nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng, căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ tín dụng: Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016, các bên đương sự thỏa thuận: “*Bà Đặng Thị Kiều Trúc L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP KL973.126.000 đồng vào ngày 01/8/2016. Ngoài ra bà Đặng Thị Kiều Trúc L vẫn phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 27/4/2016 đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng*”. Nội dung thỏa thuận này các bên đương sự không khiếu nại nên có hiệu lực thi hành. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 02/2019/KDTM-GĐT ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cũng không hủy nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp:

- Về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp: Chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, Hợp đồng được công chứng, số công chứng: 6178, quyền số 01CTP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 27/10/2010 tại trụ sở Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật (Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005), đảm bảo điều kiện thế chấp theo quy định tại điều 106 của Luật đất đai 2003. Các bên trong hợp đồng thế chấp có đủ tư cách chủ thể, tự nguyện giao kết, các điều khoản của hợp đồng thế chấp không vi phạm pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Do đó hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

- Về tài sản thế chấp:

+ Đối với thửa đất số 538, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa không có người liên quan, qua thẩm định tài sản không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp nên Ngân hàng Thương mại cổ phần KL tiếp tục yêu cầu bị đơn là bà Đặng Thị Kiều Trúc L để Ngân hàng kê biên phát mãi thửa đất nêu trên để thu hồi nợ. Bà Đặng Thị Kiều Trúc L cũng đồng ý để Ngân hàng Thương mại cổ phần KL kê biên phát mãi thửa đất số 538, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để thu hồi nợ. Do đó Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

+ Đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

Xét nguồn gốc thửa đất: Ngày 24/03/1998, Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.150m², mục đích sử dụng: 200 m² TC, 950 m² Q, vào sổ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất số 00651QSDĐ/SC-DK ngày 24/03/1998 cho hộ ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H theo chính sách giãn dân.

Đến ngày 15/9/2009 thửa đất được chuyển quyền sử dụng cho bà Đặng Thị Kiều Trúc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công M cho rằng năm 1997 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H một thửa đất tại thôn Cài Dân (nay là thôn Tân Xương 2), xã Suối Cát, huyện Cam Lâm. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận nguyên thửa không xác định diện tích cụ thể, thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất ông không biết thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, với giá thỏa thuận là 3,5 chỉ vàng. Hai bên lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Do tin tưởng nên ông không tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã thanh toán đầy đủ và hai bên đã giao nhận đất. Ông đã tiến hành đóng thuế trong khoảng 03 đến 04 năm, sau đó bên thu thuế nói ông được miễn thuế nên không thu nữa. Ông đã làm thất lạc các giấy tờ đóng thuế, ông cũng đã tiến hành thu thập các biên lai này nhưng không được.

Đối với giấy tay mua bán vợ chồng ông đã làm thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Do đó không có cơ sở xác định vợ chồng ông Lê Công M và bà Mai Thị V đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04 nêu trên.

Mặt khác theo biên bản xác minh nghĩa vụ nộp thuế đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát ngày 27/11/2018 tại Đội thuế liên xã khu vực phía Bắc huyện Cam Lâm thì ông Đặng Kim H là người đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất đối với thửa đất nói trên từ năm 2001 đến nay. Thời gian nộp thuế đất từ năm 2001 trở về trước hiện tại Đội thuế không còn sổ sách nên không có cơ sở xác định.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử cho rằng việc cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.150m² tọa lạc tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát cho hộ ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H là đúng theo quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kiều Trúc L là hợp pháp. Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công M và bà Mai Thị V cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên từ ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H từ năm 1997 và đã đóng thuế đầy đủ là không có căn cứ.

Do đó việc ông Lê Công M và bà Mai Thị V đã xây dựng nhà ở và canh tác tại thửa đất của bà Đặng Thị Kiều Trúc L là không có cơ sở, đã xâm phạm quyền sở hữu của bà L vì đã không tuân thủ theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng tới thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP KLVà bà Đặng Thị Kiều Trúc L, gây cản trở cho việc thi hành quyết định của Tòa án. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu của Ông M và bà V.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 23/10/2019 của Tòa án thì trên thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.150 m² do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa cấp cho hộ ông Đặng Kim H và bà Nguyễn Thị H ngày 24/3/1998 và chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kiều Trúc L ngày 15/9/2009 hiện đang do hộ ông Lê Công M và bà Mai Thị V quản lý và sử dụng như sau:

Đông giáp đất ông Lê Ngọc Đ, Tây giáp đất ông Đỗ Văn Ng, Nam giáp đường đi, Bắc giáp đất ông Lê Ngọc Đ.

Trên thửa đất có các tài sản:

- Về cây trồng trên đất: 03 cây dừa bung loại A, 07 cây bơ loại A, 08 cây bưởi loại B và 08 cây bưởi loại C, 01 bụi tre lấy măng loại A, 01 cây măng cầu ta loại A, 01 cây đu đủ loại A, 02 cây đu đủ loại B, 02 bụi chuối loại B, 02 cây chanh loại B, 04 cây cau cảnh loại A. Có giá trị tổng cộng là 17.160.000 đồng.

- Về các công trình xây dựng:

+ Hàng rào B40 trụ gỗ, cao 1,2 m dài 21m.

+ Chuồng trại mái lợp tôn, cột kèo gỗ nền xi măng diện tích $4,6 \times 5,1 = 23,46 \text{ m}^2$.

+ Nhà vệ sinh mái dúc bê tông cốt thép, tường xây gạch nền xi măng, diện tích $1,3 \times 2,4 = 3,12 \text{ m}^2$.

+ Chuồng trại lợp tôn, cột kèo gỗ nền xi măng, diện tích $(3,2 \times 4,6) + (3 \times 2,2) = 21,32 \text{ m}^2$.

+ Giếng xây gạch đường kính 1,2m, sâu 06 m.

+ Mái che lợp tôn, tường xây gạch, nền xi măng $6 \times 2,2 = 13,2 \text{ m}^2$

+ Nhà mái lợp ngói + tôn, tường xây gạch không tô, nền xi măng, diện tích $(3 \times 2,5) + (7,6 \times 4,5) = 41,7 \text{ m}^2$.

+ Cổng trụ xây gạch, cánh sắt hộp $2,8 \times 2,2 = 6,16 \text{ m}^2$.

+ Hàng rào trụ bê tông, lưới B40, cao 1,5m, dài 138m.

+ Nền xi măng $10 \times 4,2 \text{ m} = 40,2 \text{ m}^2$.

Có giá trị tổng cộng là: 78.459.000 đồng.

Tổng giá trị cây trồng và giá trị các công trình, kiến trúc trên đất là: 17.160.000 + 78.459.000 = 95.619.000 đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường: $400.000 \text{ đ/m}^2 \times 1.150 = 460.000.000$ đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp trên thì phía Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và các Điều 24, 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 (đã được sửa đổi bổ sung) của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Tại phiên tòa bà L cũng thừa nhận việc ký Hợp đồng thế chấp nêu trên là tự nguyện, không có ai ép buộc để đảm bảo cho việc vay tiền như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Vì vậy, yêu cầu xử lý đối với tài sản này của Ngân hàng phù hợp với quy định và thỏa thuận nêu trên nên được chấp nhận.

Tuy nhiên, do ông Lê Công M và bà Mai Thị V đã làm nhà ở, trồng cây và xây dựng các công trình, kiến trúc trên đất gắn liền với thửa đất 575 tờ bản đồ số 04, diện tích 1.150 m² do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp cho bà Đặng Thị Kiều Trúc L vào ngày 15/9/2009. Nên khi xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC 0797/HĐTC lập ngày 27/10/2010 cần dành cho ông M, bà V được quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng nếu ông M, bà V có nhu cầu.

Trường hợp ông M, bà V không có nhu cầu theo khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền đồng thời xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng phải ưu tiên thanh toán cho ông M, bà V giá trị nhà ở, cây trồng và các công trình kiến trúc xây dựng trên đất (có tổng giá trị là 95.619.000 đồng) tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Đặng Thị Kiều Trúc L phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP KL đã đóng tạm ứng các khoản tiền này nên buộc bà Đặng Thị Kiều Trúc L thanh toán lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP K L.

[4] Về án phí: Án phí về quan hệ tín dụng do đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/KDTM-ST ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, nội dung này các bên đương sự không có khiếu nại, đã có hiệu lực thi hành và cũng không bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ông M và bà V thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án lệ phí Tòa án và cũng có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông M, bà V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2011 của Thống đốc Ngân hàng Nhà Nước (đã được sửa đổi, bổ sung);

Căn cứ Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 325 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần KL.

2. Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần KL có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số M034731, số vào sổ 00651QSDĐ/SC-DK, thửa đất số 538 tờ bản đồ số 03 diện tích 215 m² và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 04 diện tích 1.150 m² do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa cấp cho hộ ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị H vào ngày 24/03/1998, chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kiều Trúc L ngày 15/9/2009. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC0797/HĐTC lập ngày 27/10/2010 có công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ngày 27/10/2010 và tài sản trên đất theo biên bản định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019 như sau:

1. Thửa đất số 538 tờ bản đồ số 03:

Phía Đông giáp nhà bà H, phía Tây và Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp nhà bà D. Hiện trạng của thửa đất, các tài sản trên đất không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

2. Thửa đất số 575 tờ bản đồ số 04:

Phía Đông giáp đất ông Lê Ngọc Đ, phía Tây giáp đất ông Đỗ Văn Ng, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Lê Ngọc Đ.

* Tài sản trên đất:

- Về cây trồng trên đất: 03 cây dừa bung loại A, 07 cây bơ loại A, 08 cây bưởi loại B và 08 cây bưởi loại C, 01 bụi tre lấy măng loại A, 01 cây măng cầu ta loại A, 01 cây đu đủ loại A, 02 cây đu đủ loại B, 02 bụi chuối loại B, 02 cây chanh loại B, 04 cây cau cảnh loại A.

- Về các công trình xây dựng:

+ Hàng rào B40 trụ gỗ, cao 1,2 m dài 21m.

+ Chuồng trại mái lợp tôn, cột kèo gỗ nền xi măng diện tích $4,6 \times 5,1 = 23,46 \text{ m}^2$.

+ Nhà vệ sinh mái đúc bê tông cốt thép, tường xây gạch nền xi măng, diện tích $1,3 \times 2,4 = 3,12 \text{ m}^2$.

+ Chuồng trại lợp tôn, cột kèo gỗ nền xi măng, diện tích $(3,2 \times 4,6) + (3 \times 2,2) = 21,32 \text{ m}^2$.

+ Giếng xây gạch đường kính 1,2m, sâu 06 m.

+ Mái che lợp tôn, tường xây gạch, nền xi măng $6 \times 2,2 = 13,2 \text{ m}^2$

+ Nhà mái lợp ngói + tôn, tường xây gạch không tô, nền xi măng, diện tích $(3 \times 2,5) + (7,6 \times 4,5) = 41,7 \text{ m}^2$.

+ Cổng trụ xây gạch, cánh sắt hộp $2,8 \times 2,2 = 6,16 \text{ m}^2$.

+ Hàng rào trụ bê tông, lưới B40, cao 1,5m, dài 138m.

+ Nền xi măng $10 \times 4,2 \text{ m} = 40,2 \text{ m}^2$.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC0797/HĐTC lập ngày 27/10/2010 có công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ngày 27/10/2010 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Khi xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC 0797/HĐTC lập ngày 27/10/2010 đối với thửa đất số 575 tờ bản đồ số 04 cần dành

cho ông M, bà V được quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng nếu ông M, bà V có nhu cầu.

Trường hợp ông M, bà V không có nhu cầu thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền đồng thời xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng phải ưu tiên thanh toán cho ông M, bà V giá trị nhà ở, cây trồng và các công trình kiến trúc xây dựng trên đất (có tổng giá trị là 95.619.000 đồng) tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công M và bà Mai Thị V về việc yêu cầu bà Đặng Thị Kiều Trúc L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 575, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.150m², địa chỉ thửa đất tại thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

4. Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần KL không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0007639 ngày 05/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

Miễn án phí cho ông Lê Công M và bà Mai Thị V.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Số tiền là 6.000.000 đồng bà Đặng Thị Kiều Trúc L phải chịu. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần KL đã nộp tạm ứng trước số tiền là 6.000.000 đồng nên bà L phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KL số tiền 6.000.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận :

- Tòa án nhân dân Tỉnh Khánh Hòa;
- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- Viện KSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Nguyễn Công Thành

