

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

HUYỆN EA KAR

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: **06**/2022/DS-ST.

Ngày: 28- 02- 2022.

V/v “*Tranh chấp hợp*

đồng tín dụng”

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mai.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thế Hằng.

2. Ông Phan Xuân Thắng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hồ Quốc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar tham gia phiên tòa:* Bà Giản Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 320/2020/TLST – DS, ngày 21 tháng 10 năm 2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2021/QĐST – DS, ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2022/QĐ-HPT ngày 24 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số 109 Trần Hưng Đ, Cửa N, Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Đặng Đình V, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B – chi nhánh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 286 Phan Bội C, phường Thống N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phan Duy T. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B – chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch N, theo văn bản ủy quyền số 111/2020/UQ LienVietPostBank, ngày 07/10/2020.

Địa chỉ: Số 75 Nguyễn Tất T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Đinh Hữu D, sinh năm: 1954 và bà Hà Thị T, sinh năm 1952 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc D. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy ủy quyền số 20/GUQ –UBND, ngày 07/12/2021, có đơn xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã S.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn L. Chức vụ: Chủ tịch UBND xã S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T. Chức vụ: Cán bộ địa chính xã S theo giấy ủy quyền, ngày 08/9/2021, có đơn xét xử vắng mặt.

+ Ông Hà Văn C, sinh năm 1969 và bà Lương Thị T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn S, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2020 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Duy T trình bày: Vào ngày 23/10/2018 ông Đinh Hữu D và bà Hà Thị T có ký hợp đồng tín dụng số: HDTD66220181346 vay vốn tại Ngân hàng TMCP B (Ngân hàng TMCP BĐLV) – CN Đắk Lắk – Phòng giao dịch N. Theo hợp đồng tín dụng số: HDTD66220181346, ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T vay của Ngân hàng số tiền 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng);

Phương thức cho vay: Từng lần; Lãi suất cho vay: áp dụng mức lãi suất cho vay là 12%/ năm trong 03 tháng đầu, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Magin = 4,2%/năm; Mục đích cho vay: Thanh toán chi phí trồng và chăm sóc cà phê, hồ tiêu; Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân đầu tiên ngày 23/10/2018 đến ngày 23/10/2019 trả dứt điểm số tiền vay gốc 210.000.000 đồng và cùng với lãi suất phát sinh.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông Đinh Hữu D và bà Hà Thị T có ký Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 để thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, vào ngày 14/10/2016; phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017, tài sản thế chấp bao gồm:

- + Đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819,6 m², số vào sổ cấp GCN: CH 05725 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T.

- + Đất và tài sản trên đất theo giấy CNQSD đất số BI 897026, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m², số vào sổ cấp GCN: CH 05726, do UBND huyện K tỉnh Đắk Lắk cấp 03/07/2013 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trước khi ký hợp đồng tín dụng số: HDTD66220181346 vay vốn tại Ngân hàng TMCP B – CN Đắk Lắk – Phòng Giao dịch N thì ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T có tín chấp cho Ngân hàng 01 giấy CNQSD đất số: BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7 m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; mục đích ông D, bà T tín chấp giấy CNQSD đất trên để làm căn cứ Ngân hàng cho ông D, bà T vay số tiền cao hơn hợp đồng cũ (Hợp đồng cũ Ngân hàng cho ông D, bà T vay 180.000.000đ) nên ngày 23/10/2018 Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng, giải ngân cho ông D, bà T vay số tiền 210.000.000đ nhưng vẫn giữ nguyên Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD

KRONGNANG ngày 18/10/2017, việc tín chấp giấy CNQSD đất chỉ thỏa thuận với nhau không lập thành văn bản.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất phát sinh cho Ngân hàng và Ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ tín dụng đến nhắc nhở, tạo điều kiện cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T trả nợ, đồng thời Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo nợ lãi quá hạn nhưng ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T vẫn không trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết của khách hàng được quy định tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, quá trình thực hiện hợp đồng ông D, bà T mới trả cho ngân hàng được 116.085đ tiền vay gốc thông qua hệ thống tự động thu trên tài khoản khách hàng của ông D và hiện tại ông D, bà T còn nợ ngân hàng 209.883.915đ tiền vay gốc.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP B làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Đinh Hữu D và bà Hà Thị T trả cho Ngân hàng chúng tôi số tiền vay nợ gốc và lãi suất tạm tính đến ngày 8/9/2020 là 271,195,759đ (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi một triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi chín đồng); và khoản nợ lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HDTD66220181346 cho đến khi thanh toán xong nợ. Trong trường hợp ông D, bà T không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017 để Ngân hàng thu hồi nợ.

***Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn C, bà Lương Thị T:**
Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016; Phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017 đối với giấy CNQSD đất số BI 897026, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05726, do UBND huyện K tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m², cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với lý do nguồn gốc diện tích đất trên là của gia đình ông

Hà Văn C, bà Lương Thị T hiện nay đang canh tác và sử dụng thì Ngân hàng TMCP B không đồng ý với các lý do sau:

Thứ nhất: Tại thời điểm đăng ký thế chấp, ngày 14/10/2016 đối với giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819,6 m² và giấy CNQSD đất số BI 897026, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích cấp: 5432,9 m² do UBND huyện K tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ các thửa đất: Xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì ông D, bà T đã làm thủ tục đăng ký thế chấp với Ngân hàng và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai: Việc thế chấp các tài sản bảo đảm là: Giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819,6 m² và giấy CNQSD đất số BI 897026, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích cấp: 5432,9 m² do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T để vay vốn là đúng quy định đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Với những nội dung nêu trên nguyện vọng của Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền nợ gốc và lãi suất tính đến ngày 28/02/2022 là 331.554.604đ; Trong đó: Tiền vay nợ gốc: 209.883.915đ; Lãi trong hạn: 25.410.575đ; Lãi suất quá hạn: 90.286.909đ; Tiền lãi phạt: 5.973.205đ. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T phải chịu lãi suất quá hạn và lãi phạt theo quy định của pháp luật cho đến khi tất toán xong khoản vay cho Ngân hàng.

- Xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 - Phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017. Trong trường hợp ông D, bà T không trả được nợ thì đề nghị Tòa án tuyên quyền yêu cầu kê biên, cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, vì hiện tại Ngân hàng được biết tài sản này đứng tên ông D, bà T.

Đối với giấy CNQSD đất số: BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, hiện nay món nợ của ông D, bà T đã chuyển qua nợ quá hạn thuộc nhóm 5 và ông D, bà T đã tín chấp cho Ngân hàng. Vì vậy đề nghị Tòa án tuyên quyền cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, cưỡng chế phát mãi tài sản để ngân hàng thu hồi nợ.

Sau khi ông D và bà T trả hết nợ thì ngân hàng có trách nhiệm trả lại 03 giấy CNQSD đất nói trên cho ông D, bà T.

*** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Đinh Hữu D trình bày:** Vào ngày 23/10/2018 vợ chồng tôi (ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T) có ký hợp đồng tín dụng số: HDTD66220181346 vay của Ngân hàng TMCP B–CN Đắk Lắk – Phòng Giao dịch N số tiền 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng); Lãi suất cho vay là 12%/ năm trong 03 tháng đầu, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần; Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay là 23/10/2018, đến ngày 23/10/2019 trả dứt điểm số tiền vay gốc 210.000.000 đồng và cùng với lãi suất phát sinh.

Từ khi vay cho đến nay do điều kiện kinh tế gia đình tôi khó khăn nên vợ chồng tôi chưa trả nợ được cho Ngân hàng khoản tiền vay nợ gốc và khoản tiền lãi suất nào cho Ngân hàng, số tiền vay gốc đã trả 116.085đ theo lời trình bày của nguyên đơn là do Ngân hàng đã trừ vào tài khoản tiền vay của tôi mở tại Ngân hàng tại thời điểm nhận tiền vay.

Khi vay vợ chồng tôi có thế chấp cho Ngân hàng thông qua hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, vào ngày 14/10/2016; phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017, tài sản thế chấp gồm: Diện tích đất, tài sản trên đất theo giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819,6 m² cấp ngày 03/07/2013 và diện tích đất, tài sản trên đất theo giấy CNQSD đất số BI 897026, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích 5432.9 m²

được UBND huyện K cấp ngày 03/07/2013 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ các thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng thì gia đình tôi phát hiện thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích 5432,9 m² theo giấy CNQSD đất số BI 897026, số vào sổ cấp GCN: CH 05726, do UBND huyện K tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cấp cho vợ chồng tôi (Đinh Hữu D, Hà Thị T) là diện tích đất của gia đình ông Hà Văn C, bà Lương Thị T đang canh tác và sử dụng nhưng do nhà nước cấp nhầm cho gia đình tôi. Sau khi phát hiện việc cấp sai thửa đất trên tôi đã mang giấy CNQSD đất số BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T đến Ngân hàng để đổi lại chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 897026 cấp 03/07/2013 nhưng Ngân hàng không đồng ý và giữ lại luôn giấy CNQSD đất số BO 004099, nhưng nguồn gốc thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích 5432,9 m² theo giấy CNQSD đất số BI 897026 trên thực tế là của ông Hà Văn C, bà Lương Thị T đang canh tác và sử dụng.

Nguyện vọng của vợ chồng tôi là đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và tự nguyện nguyện giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất thuộc sở hữu của gia đình tôi theo 02 giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819,6 m² do UBND huyện K cấp ngày 03/07/2013 và giấy CNQSD đất số BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T; Địa chỉ thửa đất xã Ea Sar, huyện Ea Kar để Ngân hàng bán thu hồi nợ.

Việc ông Hà Văn C và bà Lương Thị T khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến giấy CNQSD đất số BI 897026, số vào sổ cấp GCN: CH 05726, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp 03/07/2013, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m², cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền quản lý sử dụng của ông C, bà T. Vì vậy, đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận này cho ông Hà Văn C, bà Lương Thị T để làm thủ tục đăng ký cấp lại giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật, vì hiện nay gia đình tôi đã giao cho Ngân hàng giấy CNQSD đất khác của gia đình tôi để cho Ngân hàng xử lý thu hồi vốn.

* Tại phiên tòa bị đơn Hà Thị T trình bày: Bà Thâm xác nhận lời trình bày của chồng tôi ông Đinh Hữu D là hoàn toàn đúng và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

* Tại bản tự khai và biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Ea Sar là ông Nguyễn Thành Tam trình bày: Ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số BI 897026, số vào sổ cấp GCN: CH 05726, cấp 03/07/2013, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m², địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, nguồn gốc diện tích đất trên là của hộ ông Hà Văn C, bà Lương Thị T đang canh tác và sử dụng. Nguyên nhân của việc cấp nhầm là do UBND xã Ea Sar thực hiện chương trình dự án cấp mới giấy CNQSD đất lần đầu nên Công ty tư vấn về đo đạc thiết lập bản đồ địa chính và phối hợp với UBND xã tổ chức, đăng ký cấp giấy CNQSD đất theo diện tập trung, quá trình đăng ký làm thủ tục cấp do ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T đã nhận nhầm thửa đất, dẫn đến việc cấp giấy CNQSD đất chưa đúng đối tượng sử dụng đất. Khi Ngân hàng thẩm định hồ sơ vay vốn không xác minh tại bộ phận địa chính xã dẫn đến việc cho vay chưa đúng đối tượng sử dụng đất. Nay ông Hà Văn C, bà Lương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với giấy CNQSD đất trên thì đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai và biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar là ông Nguyễn Ngọc Duẩn trình bày:

- Về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T đúng theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T được UBND xã Ea Sar xác nhận đủ điều kiện và chuyển Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Theo đó, hồ sơ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thẩm định đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất đối với ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, trình UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432, 9 m² cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Trong quá trình thực hiện việc cấp giấy CNQSD đất

cho ông Duy bà Thâm, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai; phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện không nhận được bất kỳ ý kiến, kiến nghị, phản ánh của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân nào. Như vậy việc UBND huyện cấp giấy CNQSD đất cho ông D, bà T là đúng đủ, trình tự và đúng theo quy định của pháp luật.

- Kết quả kiểm tra, rà soát việc đề nghị cấp giấy CNQSD đất của Ủy ban nhân dân xã Ea Sar:

Căn cứ Báo cáo số 147/BC-UBND, ngày 27/12/2021 của UBND xã Ea Sar về việc kiểm tra, rà soát báo cáo việc cấp giấy CNQSD đất. Theo đó, ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số BI 897026, số vào sổ CH 05726 ngày 03/07/2013, tại thửa số 85, bản đồ 25, diện tích 5.432,9 m² CLN, đất thuộc thôn Thanh Bình, xã Ea Sar. Theo Báo cáo cho thấy, trên thực tế ông Hà Văn C, bà Lương Thị T thường trú tại thôn Thanh Sơn đang sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.432,9m². Nguyên nhân: Trong quá trình đăng ký, kê khai cấp mới giấy CNQSD đất lần đầu (đăng ký tập trung), ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T nhận không đúng vị trí, ranh giới, diện tích đất dẫn đến việc cấp giấy CNQSD đất không đối tượng (sai thửa). Do đó, UBND xã Ea Sar đề nghị UBND huyện, phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện thu hồi giấy CNQSD đất số BI 897026, số vào sổ CH 05726 ngày 03/07/2013, tại thửa số 85, bản đồ 25, diện tích 5.432,9 m² CLN đã cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T theo quy định của pháp luật.

Việc ông Hà Văn C và bà Lương Thị Tuyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến giấy CNQSD đất số BI 897026, do UBND huyện K cấp ngày 03/07/2013, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5.432,9 m², cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (với lý do: Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Chung bà Tuyền). Để đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các bên và theo quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan tiến hành thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật, mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận:

- Ông Phan Duy T trình bày ý kiến tranh luận: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc số tiền nợ gốc 209.883.984đ và khoản tiền lãi suất phát sinh còn nợ theo hợp đồng tín dụng số: HDTD66220181346, ngày 23/10/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ cho nguyên đơn; Trong trường hợp ông D, bà T không trả nợ đề nghị xử lý tài sản thế chấp và tài sản tín chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Bị đơn ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn C, bà Lương Thị T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar và Ủy ban nhân dân xã Ea Sar có đơn xét xử vắng mặt.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tiếp nhận đơn khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, thụ lý và ra thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đảm bảo quyền tham gia tố tụng của các bên.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX): HĐXX, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần HĐXX và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 117, 119, 122, 126, 130, 131, 299, 317, 318, 319, 323, 408, 463,

466, 468, 470 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 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; Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013. Đề nghị HĐXX tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B. Buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc 209.833.915đ và khoản tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: HDTD66220181346, ngày 23/10/2018 tính từ ngày 25/01/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ;

Về tài sản thế chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn C, bà Lương Thị T.

Áp dụng khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 và khoản 1 Điều 117, Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng đối với thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432.9 m² (chủ sử dụng đất là của ông Hà Văn C, bà Lương Thị T) cấp nhằm cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T do hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần. Trường hợp ông D, bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên quyền yêu cầu kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017 theo giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819.6 m², số vào sổ cấp GCN: CH 05725, Địa chỉ thửa đất: Xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Đối với tài sản giữ hộ (tín chấp) là 01 giấy CNQSD đất số: BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Ngân hàng trả lại cho ông Duy. Trong trường hợp ông D, bà T đã thanh toán đầy đủ thì ngân hàng có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp cho ông D, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B lập ngày 07 tháng 10 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy bị đơn ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện K thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Xét về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B yêu cầu Hội đồng xét xử (HĐXX) buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP B 209.883.915đ tiền vay gốc, HĐXX nhận định: Ngày 23/10/2018, Ngân hàng TMCP B chi nhánh Đắk Lắk – PGD N có ký hợp đồng tín dụng số HDTD66220181346. Theo hợp đồng thì Ngân hàng cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T vay số tiền 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng chẵn). Mục đích vay: Đầu tư sản xuất. Thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày bên vay nhận tiền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày khởi kiện ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T mới trả được cho Ngân hàng được 116.085 đồng tiền vay gốc và không trả tiền lãi suất phát sinh là 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 và tính đến nay ông D bà T còn nợ Ngân hàng 209.883.915đ tiền vay gốc.

Tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự 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”.

Căn cứ điều luật viện dẫn nêu trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy HĐXX áp dụng Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 209.883.915 đồng vay gốc là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Về lãi suất: Theo hợp đồng lãi suất thỏa thuận: Lãi suất cho vay áp dụng mức lãi suất cho vay là 12%/ năm trong 03 tháng đầu, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Magin = 4,2%/năm. Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, mức lãi suất được tính cụ thể như sau:

Từ ngày	Đến ngày	Số ngày	Lãi suất %/năm	Số tiền gốc	Tiền lãi
Tiền lãi suất trong hạn:					
23/10/2018	23/01/2019	92	12%	210.000.000đ	6.351.781đ
24/01/2019	23/10/2019	272	12.2%	210.000.000đ	19.058.794đ
Tiền lãi suất quá hạn					
24/10/2019	28/02/2022	859	18.3%	209.883.915đ	90.286.909đ
Lãi phạt của khoản tiền lãi suất trong hạn chậm trả					
24/10/2019	28/02/2022	859	10%	25.410.757đ	5.973.205đ

Tổng tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn còn nợ là: 121.670.689đ.

Như vậy tổng cộng tiền vay gốc và lãi suất phát sinh tính đến ngày xét xét xử sơ thẩm (ngày 28/02/2022) là 331.554.604đ; trong đó tiền vay nợ gốc là 209.883.915đ; Tiền lãi suất trong hạn: 25.410.757đ, tiền lãi suất quá hạn 90.286.909đ, tiền lãi phạt là 5.973.205đ.

[4] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên thì vợ chồng ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T có ký Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, vào ngày 14/10/2016 để thế chấp tài sản; phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Đối với hợp đồng thế chấp là đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số BI 897026, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m², do UBND huyện K tỉnh Đắk Lắk cấp 03/07/2013 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, Tỉnh Đắk Lắk.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi làm thủ tục thế chấp, các bên tham gia ký kết đã tuân thủ về mặt hình thức, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử

dụng đất nói trên đã được công chứng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m², theo giấy CNQSD đất số BI 897026 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T, cấp ngày 03/07/2013, nguồn gốc diện tích đất trên là do ông Hà Văn C, bà Lương Thị T canh tác và sử dụng, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, diện tích: 5432,9 m² là của ông C, bà T. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án công nhận đó là sự thật. Do quá trình thẩm định tài sản thế chấp, cán bộ Ngân hàng không thực hiện đúng quy trình thẩm định tài sản cho vay, dẫn đến không làm rõ nguồn gốc diện tích đất trên ai đang quản lý sử dụng đã bị cơ quan có thẩm quyền cấp nhầm cho ông D, bà T nên đã tiến hành thế chấp là vi phạm khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 và khoản 1 Điều 117, Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, cần bác một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng do hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSD đất số BI 897026, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013, cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần nói trên nhưng không làm ảnh hưởng đến phần còn lại, nên phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực. Căn cứ Điều 319, Điều 355 Bộ luật dân sự; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/02/2012 của Chính phủ và Khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/ 2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm tuyên: Trường hợp ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng TMCP Bcó quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819.6 m², địa chỉ thửa đất: Xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T để thanh toán nợ trên phạm vi nghĩa vụ bảo đảm 209.883.915đ tiền vay gốc, cùng tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí, chi phí phát sinh khác có liên quan.

[4.2] Xét đơn yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn C, bà Lương Thị T về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432.9 m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, Tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSD đất số BI 897026, số vào sổ cấp GCN: CH 05726, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013, cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên cần chấp nhận. Do đó, ông Hà Văn C, bà Lương Thị T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên được quyền yêu cầu kê biên phát mãi tài sản đối với diện tích đất và tài sản trên đất theo giấy CNQSD đất số: BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T, Địa chỉ thửa đất: thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, HĐXX, xét thấy: Tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số HDTD66220181346, ngày 23/10/2018 mà các bên đã xác lập quy định về biện pháp bảo đảm tiền vay với hình thức thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hiện nay ngân hàng đang giữ giấy CNQSD đất số: BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 của ông D, bà T, nhưng các bên không chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau, không lập thành văn bản và cũng không ký xác lập phụ lục hợp đồng thế chấp bổ sung nên không làm phát sinh hiệu lực là không đúng quy định tại điều 319 Bộ luật dân sự, nên HĐXX không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, buộc nguyên đơn trả lại giấy CNQSD đất số: BO 004099 do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc bị đơn ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T phải chịu 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, số tiền này được khấu trừ vào 2.000.000đ tiền tạm ứng chi phí tố tụng xem

xét thẩm định tại chỗ tài sản mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp tại Tòa án, đã chi phí xong. Số còn lại 300.000đ, Tòa án đã trả lại số tiền 300.000đ cho ông Phan Duy T (Bút lục số 70). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, HĐXX buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án. Buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên xét đơn xin miễn tiền án phí sơ thẩm của ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T, hiện nay đã trên 60 tuổi và được UBND xã S xác nhận là thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T.

Ngân hàng TMCP B được nhận lại số tiền 6.779.893đ (Sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm chín mươi ba đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0011480 ngày 21/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn C và bà Lương Thị T được chấp nhận nên ông C, bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Hà Văn C, bà Lương Thị T được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0005535 ngày 15/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

[7] Xét ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

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, 147, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 117, 119, 122, 126, 130, 131, 299, 317, 318, 319, 323, 355, 408, 463, 466, 468 và Điều 470 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm d khoản 1 Điều 12 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B. Buộc ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền 331.554.604đ (Ba trăm ba mươi một triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn sáu trăm linh bốn đồng); Trong đó tiền vay nợ gốc là 209.883.915đ; Tiền lãi suất trong hạn: 25.410.757đ, tiền lãi suất quá hạn 90.286.909đ, tiền lãi phạt là 5.973.205đ. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/02/2022 ông Đinh Hữu D và bà Hà Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với ngân hàng.

Trường hợp ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSD đất số B1 897025, thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 103, diện tích đất 6819.6 m², địa chỉ thửa đất: Xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/07/2013 cho ông Đinh Hữu D, bà

Hà Thị T để thanh toán nợ trên phạm vi nghĩa vụ bảo đảm 209.883.915đ tiền vay gốc, cùng tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí, chi phí phát sinh khác có liên quan.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp diện tích đất và tài sản gắn liền với thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m² theo giấy CNQSD đất số BI 897026 cấp 03/07/2013 và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² theo giấy CNQSD đất số: BO 004099, cấp ngày 31/10/2016 được UBND huyện K cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T, Địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn C, bà Lương Thị T, với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp số: 385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG, ngày 13/10/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: PL01/385/2016/HĐTC/PGD KRONGNANG ngày 18/10/2017 đối với thửa đất số: 85, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 5432,9 m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSD đất số BI 897026, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05726, do UBND huyện K tỉnh Đắk Lắk cấp 03/07/2013, cấp cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T. Do đó, ông Hà Văn C và bà Lương Thị T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc Ngân hàng TMCP B có trách nhiệm trả lại giấy CNQSD đất số BO 004099, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.118,7m² do UBND huyện K cấp ngày 31/10/2016 cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B số tiền 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Về án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Đinh Hữu D, bà Hà Thị T.

Ngân hàng TMCP B được nhận lại số tiền 6.779.893đ (Sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm chín mươi ba đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0011480 ngày 21/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Ông Hà Văn C, bà Lương Thị T được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0005535 ngày 15/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

“ 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục Thi hành án huyện E;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thị Mai