

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

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

Bản án số: 71/2021/DS-ST
Ngày 22 - 10 - 2021
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Phùng Thị Nở.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Tha Mlô.

2. Bà Hà Thị Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Duồng – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22/10/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 576/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2021/QĐXX-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021, Thông báo chuyển lịch xét xử số 02/TB - TA ngày 01/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2021/QĐST-DS ngày 28/9/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Địa chỉ: Số 2xx - 2xx đường C, Phường x, Quận x, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng Tr; Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP N.

Địa chỉ: SR1x - SR1x Trung tâm thương mại Q, 0x N, phường L, thành phố Q, tỉnh B.

(Theo Giấy ủy quyền số 20xx/20xx/UQ-AMC ngày 2x/x/20xx của Chủ tịch Công ty A - N)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đức L; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Lầu x, 9x B, phường N, quận x, thành phố H.

Nơi đăng ký tạm trú: Số 1xx L, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lưu Minh H, sinh năm 199x. (vắng mặt)

2. Anh Lưu Minh Ch, sinh năm 200x. (vắng mặt)

3. Chị Lưu Thị Diệu L, sinh ngày 0x/x/200x. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật cho chị Lưu Thị Diệu L: Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H là bố mẹ đẻ của chị L. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

4. Bà Trần Thị Thu H. (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

5. Bà Hoàng Thị M, sinh năm 196x. (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/8/2016 ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Đ (Viết tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số 024x/201x/50x kèm theo Phụ lục A Các điều khoản chung và Phụ lục B Tài sản bảo đảm với số tiền là 700.000.000 đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư các khoản mục để phục vụ và chăm sóc đối với cà phê, cây tiêu, trồng mới tiêu, chăn nuôi bò; lãi suất cho vay là 10%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay: 12 tháng; lãi phạt chậm trả: 10%/năm; trả nợ gốc: Trả toàn bộ số dư nợ gốc một lần vào ngày 10/8/2018; trả nợ lãi: Vào ngày 10, định kỳ 06 tháng/lần, ngày trả lãi đầu tiên ngày 10/02/2018.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thu qua tài khoản của ông L, bà H số tiền lãi 19.989.187 đồng, ngày thu lãi cuối cùng 10/02/2018. Tính đến ngày 22/10/2021 ông L và bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.215.187.852 đồng, trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 63.382.758 đồng, lãi quá hạn 412.559.583 đồng, lãi chậm trả 39.245.511 đồng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông L và bà H đã sử dụng tài sản tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 024x-0x/201x/50x-BĐ ngày 0x/x/201x đã ký giữa ông L và bà H với Ngân hàng TMCP N Chi nhánh Đ, các tài sản thế chấp như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 73xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 14x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 94xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L.

Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L và bà H trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền 1.215.187.852 đồng, trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 63.382.758 đồng, lãi quá hạn 412.559.583 đồng, lãi chậm trả 39.245.511 đồng tính đến ngày 22/10/2021. Trong thời gian chưa thanh toán nợ,

ông L và bà H phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp, ông L và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông L và bà H đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông L và bà H đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ bằng yêu cầu nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì ông L và bà H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lưu Thị H trình bày:

Ngày 08/8/2016 bà H cùng chồng là ông Lưu Văn L (Viết tắt là vợ chồng bà H) có vay vốn tại Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Đ theo Hợp đồng tín dụng số 02xx/20xx/5xx với số tiền là 700.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng bà H chỉ trả được nợ lãi với số tiền 20.000.000 đồng, chưa trả nợ gốc. Từ đó cho đến nay vợ chồng bà H không trả thêm cho Ngân hàng được khoản nợ nào khác.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng bà H đã sử dụng tài sản tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 02xx-0x/20xx/5xx-BĐ ngày 0x/x/20xx đã ký với Ngân hàng gồm các tài sản thế chấp như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 73xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 94xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L.

Đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x và thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x hiện nay vợ chồng bà H đang quản lý sử dụng. Còn tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x hiện nay do mẹ đẻ của bà H là

bà Trần Thị Thu H đang quản lý, sử dụng. Vợ chồng bà H chuyển nhượng cho bà H từ năm 2015, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng hiện nay vợ chồng bà H có hoàn cảnh kinh tế khó khăn chưa trả được nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Lưu Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Minh H, anh Lưu Minh Ch, chị Lưu Thị Diệu L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những người này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà Trần Thị Thu H là mẹ đẻ của bà H và là mẹ vợ của ông L. Đối với các tài sản ông L và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Đ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 02xx-0x/20xx/5xx -BĐ ngày 0x/x/20xx, trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L vào năm 2015 vợ chồng bà H đã chuyển nhượng cho bà H diện tích 1000m², đất có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất bà M đang quản lý, sử dụng; phía Nam giáp đường nội đồng; phía Đông giáp tờ bản đồ số 64; phía Tây giáp đường liên thôn.

Tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là đất trống. Vào năm 2015, bà H đã tạo lập được các tài sản gồm: 01 căn nhà gỗ tạp, mua nhà gỗ cũ dựng lên, nền lán xi măng có kích thước: 9m x 6m = 45m², 01 căn nhà xây cấp 4 có kích thước 4m x 6m = 24 m² dùng để đặt máy xay xát cám gạo và 01 dãy chuồng heo gồm 04 ngăn chuồng có kích thước 05 m x 7m = 35m².

Bà H không có ý kiến gì về Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Đ với vợ chồng bà H. Còn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có phần tài sản bà H đang quản lý, sử dụng thì bà H đồng ý giao quyền sử dụng đất cho Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật, khi Ngân hàng xử lý bà H có nguyện vọng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, còn đối với tài sản trên đất là do bà H tạo lập nên bà H không đồng ý giao cho Ngân hàng xử lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M trình bày:

Bà Hoàng Thị M là thông gia với bà H. Bà M đang quản lý, sử dụng diện tích 10xxm^2 , đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 6x; diện tích: 20xxm^2 ; địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6717xx do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 32, phía Nam giáp đất bà H, phía Đông rập tờ bản đồ số 64, phía Tây giáp đường liên thôn.

Vào năm 2005, gia đình bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng bà H. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà M với vợ chồng bà H đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có thỏa thuận gia đình bà M chỉ lấy một phần tiền, số tiền còn lại khi nào gia đình bà M cần thì lấy nhưng đến nay vợ chồng bà H chưa trả cho bà M. Vào đầu năm 2021, bà M thấy diện tích 10xxm^2 của thửa đất nêu trên ông L, bà H không canh tác nên bà M đã mức 100 hồ và trồng cây cà phê được 01 tháng. Khi mức hồ trồng cây cà phê bà M không trao đổi với ông L, bà H.

Bà M không có ý kiến gì về Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Đ với ông L và bà H. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có phần tài sản bà M đang quản lý, sử dụng thì bà M đồng ý giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật và không yêu cầu gì đối với giá trị tài sản bà M đã đầu tư.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng cho nguyên đơn đồng ý với ý kiến của bà H và bà M. Nguyên đơn đồng ý giao cho bà H quản lý, sử dụng đối với các tài sản bà H đã tạo lập trên diện tích 10xxm^2 thuộc thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm^2 , địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx và chỉ yêu cầu Tòa án xử lý đối với quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng còn vi phạm về thời hạn xét xử. Đối với Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với đại diện cho nguyên đơn thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 86 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đòi với bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Minh H, anh Lưu Minh Ch, chị Lưu Thị Diệu L chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H và bà Hoàng Thị M thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP N. Buộc ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H thanh toán nợ gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng. Nếu ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Dành quyền ưu tiên cho bà H khi thi hành án về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx.

Về án phí: Ông L và bà H có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H cư trú tại thôn Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Minh H, anh Lưu Minh Ch, chị Lưu Thị Diệu L triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Lưu Văn L, bà Lưu Thị H, anh Lưu Minh H, anh Lưu Minh Ch, chị Lưu Thị Diệu L theo quy định tại điểm b khoản 2

Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về số nợ: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định:

Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Đ theo Hợp đồng tín dụng số 02xx/20xx/5xx ngày 0x/x/20xx kèm theo Phụ lục A Các điều khoản chung và Phụ lục B Tài sản bảo đảm với số tiền là 700.000.000 đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư các khoản mục để phục vụ và chăm sóc đối với cà phê, cây tiêu, trồng mới tiêu, chăn nuôi bò; lãi suất cho vay là 10%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay: 12 tháng; lãi phạt chậm trả: 10%/năm; trả nợ gốc: Trả toàn bộ số dư nợ gốc một lần vào ngày 10/8/2018; trả nợ lãi: Vào ngày 10, định kỳ 06 tháng/lần, ngày trả lãi đầu tiên ngày 10/02/2018.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thu qua tài khoản của ông L, bà H số tiền lãi 19.989.187 đồng, ngày thu lãi cuối cùng ngày 10/02/2018. Từ đó cho đến nay, ông L và bà H không trả thêm cho Ngân hàng được khoản nợ nào, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông L, bà H và thông báo yêu cầu trả nợ.

Xét Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông L và bà H được giao kết hợp pháp nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N buộc ông L và bà H trả nợ số tiền: 1.215.187.852 đồng, trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 63.382.758 đồng, lãi quá hạn 412.559.583 đồng, lãi chậm trả 39.245.511 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22/10/2021 và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/10/2021 đến ngày trả xong nợ là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 02xx-0x/20xx/5xx -BĐ ngày 0x/x/20xx giữa Ngân hàng với ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 73xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L và quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với

thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 94xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L.

Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, hợp đồng được công chứng đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đều thừa nhận tài sản trên đất đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L gồm: 01 căn nhà gỗ tạp, mua nhà gỗ cũ dựng lên, nền lát xi măng có diện tích 45m², 01 căn nhà xây cấp 4 có diện tích 24 m² và 01 dãy chuồng heo gồm 04 ngăn chuồng có kích thước 05 m x 7m = 35m² do bà H tạo lập thuộc quyền sở hữu của bà H, bà H có nguyện vọng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì nguyên đơn đồng ý giao các tài sản nêu trên cho bà H quản lý, sử dụng và ưu tiên cho bà H nhận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật và Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

[3.3] Sau khi ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H trả nợ xong cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 73xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 94xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M có ý kiến, bà Mai đồng ý giao phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hiện bà M đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L cho Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật và không yêu cầu gì đối với giá trị tài sản bà M đã đầu tư là sự tự nguyện định đoạt của bà M nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông L và bà H đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ bằng yêu cầu nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì ông L và bà H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ xét thấy yêu cầu thay đổi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể: $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (1.215.187.852 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 48.456.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn số).

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn bà H và ông L phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi thu được từ bà H và ông L.

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 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

Áp dụng Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Áp dụng Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Áp dụng khoản 2, Điều 325; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Buộc ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền 1.215.187.852 đồng, trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 63.382.758 đồng, lãi quá hạn 412.559.583 đồng, lãi chậm trả 39.245.511 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22/10/2021.

Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 23/10/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 02xx/20xx/5xx ngày 0x/x/20xx cho đến khi trả xong nợ.

Sau khi ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H trả nợ xong thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 73xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 94xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L.

Trường hợp ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 02xx-0x/20xx/5xx-BĐ ngày 0x/x/20xx, các tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 73xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho bà Lưu Thị H và ông Lưu Văn L và Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6718xx đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 6x, diện tích 94xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx cho hộ ông Lưu Văn L. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì ông L và bà H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Khi xử lý tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Bx 6717xx đối với thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 6x, diện tích 20xxm², địa chỉ thửa đất: xã M, huyện C, tỉnh Đ do UBND huyện C cấp ngày 0x/x/20xx. Bà Trần Thị Thu H là chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất được ưu tiên nếu bà Trần Thị Thu H có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H phải chịu 48.456.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N được nhận lại số tiền 19.476.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0016451 ngày 18/11/2020.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi thu được từ ông Lưu Văn L và bà Lưu Thị H.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phùng Thị Nở