

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 32/2021/DS-ST

Ngày: 26/4/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Kiên.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thúy Hoa
2. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi là Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: bà H'Michan Niê - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 609/2019/TLST-DS ngày 08/10/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2021/QĐXX - ST ngày 10/3/2021 và quyết định hoãn phiên Tòa số 51/2021/QĐXX - ST ngày 01/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN.

Địa chỉ: 02 LH, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh H - Chuyên viên, ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN, chi nhánh LHP, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ: 227 LHP, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph (vắng mặt).

Địa chỉ: 82 ĐVN, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Dương Thị Hồng Nh (có mặt).

Địa chỉ: 66 PNL, phường Thành Công, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1/ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 16/9/2011, ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph có ký hợp đồng tín dụng số 5200LAV201107899 (5215LAV201500458) tại NHNo&PTN Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Thành Đạt để vay số tiền 850.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm. Thời hạn vay 48 tháng. Ngày đến hạn trả: Ngày 16/9/2012 trả 200.000.000 đồng; ngày 16/9/2013 trả 200.000.000 đồng; ngày 16/9/2014 trả 200.000.000 đồng; ngày 16/9/2015 trả 250.000.000 đồng. Dư nợ gốc hiện tại là 850.000.000 đồng. Khoản vay trên được bảo đảm bởi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: D114/2011HĐTC ký ngày 15/9/2011 giữa bên nhận thế chấp NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch Thành Đạt (nay sáp nhập về NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk) và bên thế chấp tài sản ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Phường Ea Tam, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 367480 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 09/05/2005, Thửa đất số: 28, tờ bản đồ 25, diện tích 92,9m² làm nghĩa vụ bảo đảm cho dư nợ vay tại NHNo&PTNT Việt Nam, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Thành Đạt.

Hợp đồng thế chấp tài sản số: D001/2011TCOT ký ngày 15/9/2011 giữa bên nhận thế chấp NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch Thành Đạt (nay sáp nhập về NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk) và bên thế chấp tài sản ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph gồm: 01 Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 011291 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2011 làm nghĩa vụ bảo đảm cho dư nợ vay tại NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch Thành Đạt.

Thực hiện hợp đồng: Sau khi vay vốn, ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph chưa trả cho Ngân hàng được đồng gốc lãi nào theo hợp đồng tín dụng số 5215LAV201500458 (5200LAV201107899), đến nay khoản vay trên đã quá hạn từ ngày 17/9/2012. Theo hợp đồng tín dụng số 5215LAV201500458 (5200LAV201107899) ngày 16/9/2011, đến ngày 22/4/2019 ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.236.732.153 đồng gồm: Số nợ gốc: 850.000.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 1.088.408.472 đồng; số nợ lãi quá hạn: 298.323.681 đồng. Hiện nay ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph đã vi phạm điều 3 Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng chứng tôi đã nhiều lần làm việc đề tháo gỡ, đồng thời tạo điều kiện để ông bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Chi nhánh NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk nhưng ông Lâm và bà Phương đã không có thiện chí hợp tác, thường xuyên né tránh, chây ỳ nhằm mục đích kéo dài thời gian không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay.

Để đảm bảo cho hoạt động NHNo&PTNT Việt Nam, chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk được bình thường, NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê

Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết buộc ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph phải trả hết cho Ngân hàng số nợ, trong đó: Nợ gốc là 850.000.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 1.088.408.472 đồng; số nợ lãi quá hạn là 298.323.681 đồng (lãi tính đến ngày 22/4/2019). Tổng cộng: 2.236.732.153 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 23/4/2019 cho đến khi trả hết nợ vay.

Trường hợp ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ trên. Đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D114/2011HĐTC ký ngày 15/9/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản số D001/2011TCOT ký ngày 15/9/2011 để thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc, lãi cho NHNo&PTNT Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Hồng Nh trình bày:

Ngày 12/7/2015 vợ chồng L, Ph bán cho tôi một căn nhà tọa lạc tại 82 Đặng Văn Ngữ, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 270.000.000 đồng. Sau khi trả đủ tiền tôi nhận nhà và sử dụng từ đó cho đến nay. Việc mua bán nhà và giao nhận tiền được những người hàng xóm làm chứng.

Theo như lời của ông L bà Ph thì nhà và đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể nhờ công chứng vào hợp đồng mua bán này được, tuy nhiên bên bán đã giao cho tôi bản gốc của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trước đó bà Phương mua của ông Bảnh bà Dung, ông L bà Phcam kết sẽ có trách nhiệm lo làm bìa đỏ cho tôi. Từ đó đến nay ông L bà Ph không làm sổ cho tôi mặc dù tôi đã yêu cầu nhiều lần.

Nay tôi được biết căn nhà và đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng của ông Lâm và bà Phương đang thế chấp ngân hàng hợp pháp nên tôi xin thay đổi nội dung khởi kiện của mình: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Vũ Trọng L, bà Thái Thị Kim Ph vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph cố tình lẩn tránh, Tòa án đã niêm yết các thủ tục tố tụng theo quy định ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Đối với ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không chấp hành pháp luật vi phạm Điều 70, Điều 72 BLTTDS.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 342, Điều 343, Điều 350, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715, Điều 721 của BLDS năm 2005; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN.

Buộc ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN số tiền 2.236.732.153 đồng (trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.088.408.472 đồng; nợ lãi quá hạn là 298.323.681 đồng, lãi tính đến ngày 22/4/2019) và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 23/4/2019 cho đến khi trả hết nợ vay.

Trường hợp ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ trên. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN có quyền đề nghị thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D114/2011HĐTC ký ngày 15/9/2011 để thanh toán số nợ gốc, lãi cho NHNo&PTNT Chi nhánh Lê Hồng Phong, tỉnh Đắk Lắk.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN có trách nhiệm hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm và bà Phương khi ông Lâm và bà Phương thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Hồng Nhung.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 12/7/2015 giữa vợ chồng ông Vũ Trọng Lâm, bà Thái Thị Kim Phương và bà Dương Thị Hồng Nhung tọa lạc tại 82 Đặng Văn Ngữ, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị Hồng Nhung số tiền 270.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 775.863.000 đồng.

Về án phí, chi phí tố tụng: Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 16/9/2011, ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph có ký hợp đồng tín dụng số 5200LAV201107899 (5215LAV201500458) tại NHNo&PTN Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành Đạt (nay

là NHNo&PTNT Việt Nam, chi nhánh Lê Hồng Phong, tỉnh Đắk Lắk) để vay số tiền 850.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm. Thời hạn vay 48 tháng. Ngày đến hạn trả: Ngày 16/9/2012 trả 200.000.000 đồng; ngày 16/9/2013 trả 200.000.000 đồng; ngày 16/9/2014 trả 200.000.000 đồng; ngày 16/9/2015 trả 250.000.000 đồng, tuy nhiên từ khi vay cho đến nay chưa trả khoản tiền gốc và tiền lãi.

Khoản vay trên được bảo đảm bởi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: D114/2011HĐTC ký ngày 15/9/2011 giữa bên nhận thế chấp NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Thành Đạt (nay sáp nhập về NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong, tỉnh Đắk Lắk) và bên thế chấp tài sản ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Phgôm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Phường Ea Tam, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 367480 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 09/05/2005, Thửa đất số: 28, tờ bản đồ 25, diện tích 92,9m² làm nghĩa vụ bảo đảm cho dư nợ vay tại NHNo&PTNT Việt Nam, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Thành Đạt được văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 15/9/2011 và được văn phòng đăng ký đất đai chứng nhận giao dịch bảo đảm ngày 15/9/2011.

Hợp đồng thế chấp tài sản số: D001/2011TCOT ký ngày 15/9/2011 giữa bên nhận thế chấp NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Thành Đạt (nay sáp nhập về NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk) và bên thế chấp tài sản ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Phgôm: 01 Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 011291 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2011 xe ô tô hiệu ASIA biển kiểm soát 47C - 015.62 mang tên Vũ Trọng Lâm, được văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 15/9/2011.

Xét quan hệ pháp luật dân sự giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 471 Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Vì vậy quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật bảo vệ. Bị đơn đã không thực hiện việc trả nợ như cam kết là vi phạm hợp đồng việc nguyên đơn khởi kiện đòi số tiền là 2.236.732.153 đồng nợ gốc là và lãi suất là có cơ sở cần chấp nhận.

Như vậy cần phải buộc ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph phải trả cho ngân hàng số nợ: số tiền 2.236.732.153 đồng (trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.088.408.472 đồng; nợ lãi quá hạn là 298.323.681 đồng, lãi tính đến ngày 22/4/2019) và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 23/4/2019 cho đến khi trả hết nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ trên. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN có quyền đề nghị thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D114/2011HĐTC ký ngày 15/9/2011 để thanh toán số nợ gốc, lãi cho NHNo&PTNT Chi nhánh Lê Hồng Phong, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với hợp đồng thế chấp D001/2011TCOT ký ngày 15/9/2011 giữa bên nhận thế chấp NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Thành Đạt (nay sát nhập về NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk) và bên thế chấp tài sản ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Phgôm: 01 xe ô tô hiệu ASIA biển kiểm soát 47C - 015.62, theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 011291 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2011 mang tên Vũ Trọng Lâm, được văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 15/9/2011. Ngân hàng xác định hiện nay tài sản này không còn, ngân hàng không biết tài sản ở đâu, quá trình thẩm định xác định không có tài sản này, ngân hàng có đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Dương Thị Hồng Nh:

Ngày 12/7/2015 vợ chồng Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph ký hợp đồng sang nhượng cho bà Dương Thị Hồng Nh một căn nhà tọa lạc tại 82 Đặng Văn Ngũ, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 270.000.000 đồng. Bà Nhung đã nhận nhà và sử dụng từ đó cho đến nay. Ngày 15/9/2011 ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph đã thế chấp nhà và đất hợp pháp cho ngân hàng, như vậy ngày 12/7/2015 vợ chồng ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph bán nhà và đất cho bà Nh, hợp đồng không phát sinh hiệu lực như vậy giao dịch vô hiệu do lừa dối, bà Dương Thị Hồng Nh khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph trả cho bà Dương Thị Hồng Nh số tiền 270.000.000 đồng. Xét về lỗi của hợp đồng vợ chồng ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph đã giấu thông tin bán căn nhà và đất cho bà Nhung khi tài sản đang thế chấp ngân hàng do vậy lỗi thuộc về ông L và bà Ph, như vậy buộc ông L và bà Ph phải bồi thường cho bà Nhung số tiền 775.863.000 đồng (theo biên bản định giá ngày 20/10/2020) là phù hợp.

Bà Dương Thị Hồng Nh có nghĩa vụ giao cho ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph thửa đất và tài sản trên đất thửa đất số: 28, tờ bản đồ 25, diện tích 92,9m² tại 82 Đặng Văn Ngũ, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph thực hiện đảm bảo tài sản cho khoản nợ vay ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ các Điều 26, Điều 39, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 121, điều 132, Điều 137, Điều 342, Điều 343, Điều 350, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN.

Buộc ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN. Số nợ gốc là 850.000.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 1.088.408.472 đồng; số nợ lãi quá hạn là 298.323.681 đồng (lãi tính đến ngày 22/4/2019). Tổng cộng: 2.236.732.153 đồng. Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh trong số nợ gốc từ ngày 23/4/2019 theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ trên. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN có quyền đề nghị thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D114/2011/HĐTC ký ngày 15/9/2011 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Phường Ea Tam, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 367480 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 09/05/2005, Thửa đất số: 28, tờ bản đồ 25, diện tích 92,9m² để thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi cho NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận đơn kiện yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Hồng Nh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở ký ngày 12/7/2015 giữa vợ chồng ông Vũ Trọng L, bà Thái Thị Kim Ph và bà Dương Thị Hồng Nh thửa đất số 28, tờ bản đồ 25, diện tích 92,9m² tọa lạc tại 82 Đặng Văn Ngữ, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị Hồng Nh số tiền 270.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 775.863.000 đồng. tổng cộng là 1.045.863.000 đồng.

Bà Dương Thị Hồng Nh có nghĩa vụ giao cho ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph thửa đất và tài sản trên đất thửa đất số: 28, tờ bản đồ 25, diện tích 92,9m² tại 82 Đặng Văn Ngữ, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph thực hiện đảm bảo tài sản cho khoản nợ vay ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN.

Kể từ ngày bà Dương Thị Hồng Nh có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí Tố tụng: Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph phải chịu 3.500.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả số tiền 2.000.000 đồng cho bà Dương Thị Hồng Nhung và 1.500.000 đồng cho NHNo&PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lê Hồng Phong tỉnh Đắk Lắk sau khi thu được của ông Vũ Trọng Lâm và bà Thái Thị Kim Phương.

2. Về án phí: Ông Vũ Trọng L và bà Thái Thị Kim Ph phải nộp 97.652.000 đồng án phí dân sự thẩm sơ. (Phần thực hiện nghĩa vụ trả tiền) và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng cộng là 97.952.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN được nhận lại 38.367.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột theo biên lai thu số: AA/2019/0002429 ngày 16/9/2019.

Bà Dương Thị Hồng Nh được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột theo biên lai thu số: AA/2019/0007864 ngày 12/5/2020.

Nguyên đơn, người liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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 THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Viết Kiên