

**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: 73/2021/DS-ST

Ngày 12 - 11 - 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 Đuống – 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 12/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 290/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2021/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 8 năm 2021, Thông báo chuyển lịch xét xử số 02/TB - TA ngày 01/9/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2021/QĐST - DS ngày 28/9/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2021/QĐST-DS ngày 22/10/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X.

Địa chỉ: Lầu x, tòa nhà V, số 7x L, Quận x, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc C; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh B (theo giấy ủy quyền số 2xx/EIB/UQ-TGD ngày 28/12/2018).

Địa chỉ: 1xx - 1xx Ph, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ.

Người được người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ủy quyền lại: Ông Phan Minh T; Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Ph - Chi nhánh B. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Mai Tấn Kh, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã N, huyện Đ, tỉnh Đ.

2. Chị Mai Thị H, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã N, huyện Đ, tỉnh Đ.

3. Anh Mai Tấn Tr, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

4. Chị Mai Thị H, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 19xx và bà Lê Thị L, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, 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 02/3/2018, ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-2018001xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 2018002xx với Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh B - PGD Ph(viết tắt là Ngân hàng) vay số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng); mục đích: tiêu dùng gia đình và trồng mới hồ tiêu, đầu tư chăm sóc hồ tiêu; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 02/3/2018 đến ngày 01/3/2023; kỳ hạn trả nợ gốc thành 05 kỳ: kỳ 1, ngày 02/3/2019 trả số tiền 120.000.000 đồng, kỳ 2 ngày 02/3/2020 trả số tiền 120.000.000 đồng, kỳ 3 ngày

02/3/2021 trả số tiền 120.000.000 đồng, kỳ 4 ngày 02/3/2022 trả số tiền 120.000.000 đồng, kỳ 5 ngày 01/3/2023 trả số tiền 120.000.000 đồng; Lãi suất cho vay 12,0%/năm, lãi suất cố định trong thời gian 01 tháng kể từ ngày nhận nợ. Sau đó, lãi suất thay đổi 01 tháng một lần theo lãi suất công bố của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi phạt chậm trả 10%/năm; kỳ hạn trả lãi hàng quý vào ngày 02, kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 02/6/2018, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 01/3/2023.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông H và bà L đã sử dụng tài sản tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0xx/20xx/EIBBMT/PGDPCT-HĐTD ngày 0x/x/20xx đã ký giữa ông H và bà L với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 0197xx đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ; diện tích 12.4xx m²; mục đích: Đất ở 2xxm², cà phê 12.2xxm² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tấn H.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-2018001xx ngày 0x/x/20xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 2018002xx ngày 0x/x/20xx, Ngân hàng đã thu qua tài khoản của ông H và bà L số tiền lãi 123.338.065 đồng, ngày thu lãi cuối cùng ngày 0x/1x/20xx và số nợ gốc là 120.000.000 đồng, ngày trả nợ gốc cuối cùng 05/3/2019. Tính đến ngày 22/10/2021 ông H và bà L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 638.936.997 đồng, trong đó nợ gốc 480.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 91.228.931 đồng, lãi quá hạn 59.154.411 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc 8.553.655 đồng.

Đến ngày 06/3/2019, ông H và bà L tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-1900173xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 1900002xx với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B - PGD Ph vay số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng); mục đích: tiêu dùng gia đình và đầu tư thu hoạch, chăm sóc hồ tiêu; thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 06/3/2019 đến ngày 06/3/2021; kỳ hạn trả nợ gốc thành 02 kỳ: kỳ 1, ngày 06/3/2020 trả số tiền 60.000.000 đồng, kỳ 2 ngày 06/3/2021 trả số tiền 60.000.000 đồng; Lãi suất cho vay 12,0%/năm, lãi suất cố định trong thời gian 01 tháng kể từ ngày nhận nợ. Sau đó, lãi suất thay đổi 01 tháng một lần theo lãi suất công bố của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi phạt chậm trả 10%/năm; kỳ hạn trả lãi hàng quý vào ngày 06, kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 06/6/2019, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 06/3/2021.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông H và bà L đã sử dụng tài sản tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0xx/20xx/EIBBMT/PGDPCT-HĐTD ngày 0x/x/20xx đã ký giữa ông H và bà L với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 0197xx đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh

Đ; diện tích 12.4xx m²; mục đích: Đất ở 2xxm², cà phê 12.2xxm² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tấn H.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-1900173xx, ngày 0x/x/20xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 1900002xx ngày 0x/x/20xx, Ngân hàng đã thu qua tài khoản của ông H và bà L số tiền lãi 10.858.265 đồng, ngày thu lãi cuối cùng ngày 06/12/2019. Tính đến ngày 22/10/2021 ông H và bà L còn nợ Ngân hàng số tiền 156.240.570 đồng, trong đó nợ gốc 120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 10.730.137 đồng lãi quá hạn gốc 24.207.534 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc 1.302.902 đồng.

Đến hạn trả nợ của các Hợp đồng tín dụng nêu trên ông H và bà L đã vi phạm không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Để đảm bảo thu hồi nợ vay, Ngân hàng làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền của hai hợp đồng tín dụng là 795.177.570 đồng, trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 101.959.068 đồng, nợ lãi quá hạn gốc 83.361.945 đồng, phạt chậm trả lãi trên nợ gốc 9.856.557 đồng tính đến ngày 22/10/2021 và số tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-2018001xx ngày 0x/x/20xx, Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 2018002xx ngày 0x/x/20xx và Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-1900173xx, ngày 0x/x/20xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 1900002xx ngày 0x/x/20xx cho đến khi trả hết nợ gốc. Trường hợp ông H và bà L không trả nợ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0xx/20xx/EIBBMT/PGDPCT-HĐTD ngày 0x/x/20xx đã ký giữa ông H và bà L với Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông H và bà L tiếp tục có nghĩa vụ trả các khoản nợ cho đến khi thanh toán nợ xong.

Bị đơn ông Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Tấn Kh, chị Mai Thị H, anh Mai Tấn Tr, chị Mai Thị H 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 tiến hành làm việc được với ông Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L, anh Mai Tấn Kh, chị Mai Thị H, anh Mai Tấn Tr, chị Mai Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L có mối quan hệ là vợ chồng. Ông T là em ruột của bà Nguyễn Thị L và là em rể của ông Mai Tấn H.

Vào năm 1999, vợ chồng ông H, bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L một thửa đất rẫy có diện tích 23xxm², địa chỉ thửa đất: xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ. Vợ chồng ông T, bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà L và vợ chồng

ông H, bà L đã bàn giao diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà L quản lý, sử dụng và trồng cây lâu năm từ đó cho đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có viết giấy tay nhưng do thời gian lâu, vợ chồng ông T, bà L đã làm thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Đến năm 2014, vợ chồng ông H, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L thêm diện tích 19xxm² với giá 172.800.000 đồng. Hai bên có viết tay giấy sang nhượng đất đề ngày 1x/x/20xx, phía dưới giấy sang nhượng đất có chữ ký, chữ viết người mua Nguyễn Văn T và chữ viết, chữ ký người sang nhượng Mai Tấn H. Vợ chồng ông T, bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà L và vợ chồng ông H, bà L đã bàn giao diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà L quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Tại thời điểm này, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông H, bà L đã sử dụng để thế chấp ngân hàng vay tiền. Vợ chồng ông T, bà L vì tin tưởng vợ chồng ông H, bà L sau khi trả nợ xong cho Ngân hàng sẽ tách bìa cho vợ chồng ông T, bà L tổng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 42xxm².

Nay vợ chồng ông H, bà L không có khả năng trả nợ dẫn đến Ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong đó có phần diện tích đất vợ chồng ông H, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà L không đồng ý đề nghị xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất vợ chồng ông T, bà L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà L diện tích là 4.2xxm².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Bà L đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn T và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng cho nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L vì cho rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng đúng theo quy định của pháp luật vì vậy vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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.

Bị đơn ông Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Tấn Kh, chị Mai Thị H, anh Mai Tấn Tr, chị Mai Thị H chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 72, 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, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X.

Buộc ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc của hai hợp đồng tín dụng là 600.000.000 đồng và lãi suất phát sinh quy định tại Hợp đồng tín dụng. Nếu ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L 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.

Về án phí: Ông Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L 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 thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Tấn Kh, chị Mai Thị H, anh Mai Tấn Tr, chị Mai Thị H 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 các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] 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 Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L cư trú tại xã Q, 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.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L: 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:

Thời gian từ tháng x năm 20xx đến tháng x năm 20xx, ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L đã thực hiện 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, cụ thể:

Ngày 0x/x/20xx, ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-2018001xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 2018002xx với Ngân hàng vay số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thu qua tài khoản của ông H và bà L số tiền lãi 123.338.065 đồng, ngày thu lãi cuối cùng ngày 02/12/2019 và số nợ gốc là 120.000.000 đồng, ngày trả nợ gốc cuối cùng 05/3/2019. Từ đó cho đến nay, ông H và bà L không trả thêm khoản nợ nào khác.

Ngày 0x/x/20xx, ông H và bà L tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-1900173xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 1900002xx với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B- PGD Ph vay số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thu qua tài khoản của ông H và bà L số tiền lãi 10.858.265 đồng, ngày thu lãi cuối cùng ngày 06/12/2019. Từ đó cho đến nay, ông H và bà L không trả thêm khoản nợ nào khác.

Xét các hợp đồng tín dụng nêu trên giữa Ngân hàng với ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L được giao kết hợp pháp nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X buộc ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L trả nợ số tiền 795.177.570 đồng, trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 101.959.068 đồng, nợ lãi quá hạn gốc 83.361.945 đồng, phạt chậm trả lãi trên nợ gốc 9.856.557 đồng tính đến ngày 22/10/2021 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-2018001xx ngày 0x/x/20xx, Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 2018002xx ngày 0x/x/20xx và Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-1900173xx, ngày 0x/x/20xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 1900002xx ngày 0x/x/20xx cho đến khi trả hết nợ gốc và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ 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 0xx/20xx/EIBBMT/PGDPCT-HĐTD ngày 0x/x/20xx giữa Ngân hàng với ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L, 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 U 0197xx đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là

xã Q), huyện C, tỉnh Đ; diện tích 12.4xx m²; mục đích: Đất ở 2xxm², cà phê 12.2xxm² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tấn H.

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 thể 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.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L cho rằng:

Vợ chồng ông T, bà L không đồng ý với đề nghị xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất vợ chồng ông T, bà L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà L diện tích là 4.2xxm² đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ có diện tích đất thực tế 121xx,xxm² do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tấn H.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Tấn H, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với phần diện tích đất 23xxm², địa chỉ thửa đất: xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ vợ chồng ông T, bà L cho rằng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà L vào năm 1999, với giá 35.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay. Tuy nhiên, vợ chồng ông T, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Còn đối với phần diện tích đất 19xxm² vợ chồng ông T, bà L cho rằng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà L vào năm 2014 (không nhớ ngày tháng), với giá 172.800.000 đồng. Hai bên có viết tay giấy sang nhượng đất đề ngày 12/3/2017, phía dưới giấy sang nhượng đất có chữ ký, chữ viết người mua Nguyễn Văn T và chữ viết, chữ ký người sang nhượng Mai Tấn H, không thể hiện thửa đất, tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, tứ cận thửa đất. Theo ông T, bà L trình bày, tại thời điểm nhận chuyển nhượng mặc dù biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên ông H, bà L đang thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, lời trình bày này phù hợp với những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện từ tháng 6 năm 2014 vợ chồng ông H, bà L thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Đ đến ngày 24/3/2016 xóa thế chấp và đến ngày 25/3/2016 thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ- Phòng giao dịch C, Đ đến 01/3/2018 xóa thế chấp. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 0197xx thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tấn H nhưng giấy sang nhượng chỉ có chữ ký của ông H mà không có chữ ký của các thành viên khác trong hộ ông H. Và các giấy sang nhượng đều viết tay không tuân thủ quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích quyền tự định đoạt của đương sự, quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quy định tại Điều 5 và Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà L không có đơn yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông T, bà L.

Qua biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 3x/x/20xx thấy rằng: Thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ có diện tích đất thực tế 121xx,xxm², đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà M, bà T có cạnh dài 4 đoạn gấp khúc (đoạn 1 dài 77m, đoạn 2 dài 51m, đoạn 3 dài 35m, đoạn 4 dài 40,4m); Phía Tây giáp đất của ông B chiều dài 193m; Phía Nam giáp đường thôn dài 34m; Phía Bắc giáp đất bà L dài 03 đoạn gấp khúc (đoạn 1 dài 52cm, đoạn 2 dài 10m, đoạn 3 dài 17,5m).

Phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L đang quản lý, sử dụng có diện tích 42xx,xxm², đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 98,52; phía Tây giáp thửa đất số 85; phía Nam giáp thửa đất số 158; phía Bắc giáp thửa đất số 106.

Tài sản trên diện tích đất do ông T, bà L đang quản lý, sử dụng gồm: 300 cây cà phê trồng năm thứ 3, trong đó: 200 cây loại A, 100 cây loại B; 350 trụ tiêu trồng năm 2015, trong đó: 200 cây sống lồng mức, 150 trụ gỗ, 200 cây loại B, 150 trụ loại C; 10 cây điều ghép trồng năm 2020; 01 giếng nước (loại giếng khoang sâu 70 - 80m), điện 3 pha, đường dây điện dài 500m; Ranh giới giữa 02 thửa đất ông Tám, bà Liên đang quản lý, sử dụng với thửa đất ông Hòa, bà Lan quản lý sử dụng ngăn bởi hàng rào lưới B40, chiều dài 135m (gồm có 44 trụ bê tông, cao 1,6m) rào vào năm 2014.

Về giá trị tài sản gắn liền trên đất là 252.686.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất qua tham khảo giá thị trường bao gồm tài sản trên đất là 50.000.000 đồng/1000m² x 4285,1m² = 214.255.000 đồng.

Qua biên bản xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện từ năm 2014 khi địa phương tiến hành đo đạc lại diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thể hiện vợ chồng ông T, bà L đã quản lý và sử dụng một phần diện tích là 42xx,xxm² đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x và qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 3x/x/20xx thể hiện ranh giới giữa 02 thửa đất ông T, bà L đang quản lý, sử dụng với thửa đất ông H, bà L quản lý sử dụng ngăn bởi hàng rào lưới B40, chiều dài 135m được rào vào năm 2014 là đúng thực tế nhưng trong quá trình Ngân hàng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp đã không thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến các tài sản gắn liền với đất, làm rõ nguồn gốc cũng như ai là người đang quản lý, sử dụng đất đã thế chấp là thiếu sót, không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Theo 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. Khi xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (vợ chồng ông T, bà L) được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

[3.4] Sau khi ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L trả nợ xong cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 0197xx đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Quyện C, tỉnh Đ; diện tích 12.4xx m²; mục đích: Đất ở 2xxm², cà phê 12.2xxm² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tấn H.

[4] 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 ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể: 20.000.000 đồng + 4% x (795.177.567 đồng - 400.000.000 đồng) = 35.807.000 đồng (đã làm tròn số).

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X 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 và định giá tài sản: Do yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng được nhận lại 4.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được từ ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị 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 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.

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 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

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.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Mai Tân H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X số tiền 795.177.570 đồng, trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 101.959.068 đồng, nợ lãi quá hạn 83.361.945 đồng, phạt chậm trả lãi 9.856.557 đồng tính đến ngày 22/10/2021.

Ông Mai Tân H và bà Nguyễn Thị L tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 23/10/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-2018001xx ngày 02/3/20xx, Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 2018002xx ngày 0x/x/20xx và Hợp đồng tín dụng số 12xx-LAV-1900173xx, ngày 0x/x/20xx và Khế ước nhận nợ số 12xx - LDS - 1900002xx ngày 0x/x/20xx cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi ông Mai Tân H và bà Nguyễn Thị L trả nợ xong cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Tân H và bà Nguyễn Thị L Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 0197xx đối với thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ; diện tích 12.4xx m²; mục đích: Đất ở 2xxm², cà phê 12.2xxm² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tân H.

Trường hợp ông Mai Tân H và bà Nguyễn Thị L 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 0xx/20xx/EIBBMT/PGDPCT-HĐTD ngày 0x/x/20xx, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 0197xx thửa đất số 1xx; tờ bản đồ số 3x; địa chỉ thửa đất: Xã M (nay là xã Q), huyện C, tỉnh Đ; diện tích 12.4xx m²; mục đích: Đất ở 2xxm², cà phê 12.2xxm² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/1x/20xx cho hộ ông Mai Tân H.

Khi xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (vợ chồng ông T, bà L) được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L phải chịu 35.807.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP X được nhận lại số tiền 14.830.000 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/2019/0010016 ngày 05/6/2020.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng được nhận lại 4.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được từ ông Mai Tấn H và bà Nguyễn Thị L.

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