

Bản án số: 19/2019/DS-ST

Ngày: 24-7-2019

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Kim Chung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Văn Hạnh và bà Hoàng Thị Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 24/7/2019, tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2018/TLST-DS ngày 06/12/2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2019/QĐXXST-DS ngày 06/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2019/QĐST-DS ngày 24/6/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: Số 02 L, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hữu T - Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh B (Theo Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên N).

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Ngọc T; Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Agribank Chi nhánh Buôn H (Theo văn bản ủy quyền số 309 ngày 18 tháng 12 năm 2019, có mặt;

Địa chỉ: Số 158 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

- Bị đơn: Ông Bùi Ngọc P, có mặt;

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Võ Thị S, có mặt;

Tạm trú: 189/1/31 M, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Huy T

(Theo văn bản ủy quyền số 43/UQ-CCTHADS, ngày 18/3/2019);

(Ông T có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1079 H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Phòng Công chứng số 03, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 03 Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Y C.

Địa chỉ: Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quang C – Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, có mặt;

4. Ông Nguyễn Xuân Q

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của anh Q: Ông Phạm Xuân S

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2019)

Địa chỉ: Số nhà 04 B, tổ dân phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27-9-2018 và các lời khai tại Tòa án cũng như tại các buổi hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T trình bày có nội dung: Ngày 25/8/2016, ông Bùi Ngọc P và Võ Thị S ký hợp đồng tín dụng số 5208LAV201602498/HĐTD vay Ngân hàng N – Chi nhánh B số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/năm lãi suất trong hạn; thời hạn vay 36 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/8/2019; Mục đích vay vốn: Hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ đời sống hộ gia đình.

Theo giấy nhận nợ lần 01 ngày 25/8/2016 số tiền nhận nợ là 100.000.000 đồng, thời hạn nhận nợ là 36 tháng, phân ra 03 kỳ trả nợ: Kỳ thứ nhất: Ngày 25/8/2017, số tiền gốc phải trả là 35.000.000đ; Kỳ thứ hai: Ngày 25/8/2018, số tiền gốc phải trả là 35.000.000đ; Kỳ thứ ba: Ngày 25/8/2019, số tiền gốc phải trả là 30.000.000đ.

Lãi suất 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 16,5%/năm, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/8/2019.

Bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H240461371/HĐTC ngày 24/8/2016 ký kết giữa bên thế chấp là Bùi Ngọc P, Võ Thị S với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh B.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như sau: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 1118, tờ bản đồ số 09, diện tích 124m², địa chỉ thửa đất tại Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S vào ngày 07/12/2009.

Tại thời điểm khởi kiện ông P và bà S đã trả được một phần số tiền gốc là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) và số tiền lãi là 13.507.082 đồng (Mười ba

triệu năm trăm linh bảy nghìn không trăm tám mươi hai đồng), dư nợ gốc hiện còn 65.000.000đ và lãi phát sinh từ ngày 01/01/2018.

Tài sản của ông P và bà S hiện nay đã bị kê biên theo quyết định số 35/QĐ-CCTHADS ngày 21/7/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Khoản vay của ông P và bà S đã quá hạn theo phân kỳ hạn nợ từ ngày 26/8/2018. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S phải trả số tiền vay là 77.891.850 đồng. Trong đó, nợ gốc 65.000.000đ, nợ lãi trong hạn 11.146.165 đồng, lãi quá hạn 1.745.685 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 24/7/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 25/7/2019 trên số nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông P và bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N– Chi nhánh B được yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp của ông P và bà S đã ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp số H240461371/2016/HĐTC ngày 24/8/2016 để thu hồi nợ cho vay.

Trường hợp không xử lý được tài sản thế chấp Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

- *Bị đơn ông Bùi Ngọc P trình bày:* Ngày 25/8/2016, tôi và bà Võ Thị S có vay Ngân hàng N– Chi nhánh B (Nay là Chi nhánh B Bắc Đắk Lắk) số tiền 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tôi có thế chấp quyền sử dụng đất số AP 157350 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S vào ngày 07/12/2009.

Đến thời điểm hiện tại tôi đã trả được số tiền gốc là 35.000.000 đồng và số tiền lãi là 13.507.082 đồng. Số nợ gốc hiện nay còn nợ là 65.000.000 đồng và lãi phát sinh tôi chưa trả được.

Nay Ngân hàng yêu cầu trả nợ tôi không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, tôi đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- *Bị đơn bà Võ Thị S trình bày:* Ngày 25/8/2016, tôi có vay Ngân hàng N – Chi nhánh B số tiền 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tôi có thế chấp quyền sử dụng đất số AP 157350 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S vào ngày 07/12/2009.

Đến thời điểm hiện tại tôi đã trả được số tiền gốc là 35.000.000 đồng và số tiền lãi là 13.507.082 đồng. Số nợ gốc hiện nay còn nợ là 65.000.000 đồng và lãi phát sinh tôi chưa trả được.

Nay Ngân hàng yêu cầu trả nợ tôi không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, tôi đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- *Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Q là ông Phạm Xuân S trình bày:* Qua đấu giá ông Nguyễn Xuân Q có mua được nhà và đất thuộc Quyền sử dụng đất số 157350, thửa đất số 1118, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại số 81 N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk do ông Bùi Ngọc

P và bà Võ Thị S đứng tên. Ông Q đã mua trúng đấu giá lô đất trên với giá 466.257.582 đồng (Bốn trăm sáu mươi sáu hai trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi hai đồng).

Ngày 30/6/2017 Chi cục thi hành án dân sự đã bàn giao tài sản cho anh Q nhưng chưa thực hiện được việc chuyển quyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do chưa chuyển được tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hiện nay ông P và bà S đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh B Bắc Đăk Lăk.

Nay ông Nguyễn Xuân Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và ông P, bà S và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q để sang tên quyền sử dụng.

- *Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ ông Nguyễn Huy T trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự nhận được Giấy báo số 02/GB-TA ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B với nội dung tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn Ngân hàng N, chi nhánh B Bắc Đăk Lăk và bị đơn là ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S. Qua xem xét hồ sơ, Chi cục Thi hành án cung cấp bản tự khai để làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ việc như sau:

Theo Quyết định số 35/2015/QĐST-DS ngày 04/11/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk và Quyết định thi hành án số 153/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk buộc bà Võ Thị S phải trả cho ông Vũ Bá N; Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk số tiền 236.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu đồng), người được ủy quyền tham gia giải quyết vụ việc là ông Nguyễn Đình B; Địa chỉ: 361 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Theo Quyết định số 23/2016/QĐST-DS ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk và Quyết định Thi hành án số 388/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk buộc ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S phải nộp 2.786.000 đồng (Hai triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Theo Quyết định số 23/2016/QĐST-DS ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk và Quyết định thi hành án số 43/QĐ-CCTHADS ngày 08/6/2016 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk buộc ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S phải trả cho Ngân hàng N – Chi nhánh L số tiền 111.460.319 đồng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với diện tích 124 m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 1118, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 157350 được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 07/12/2009 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Địa chỉ thửa đất tại Số 81 Nguyễn Chí T, tổ dân phố 3, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Qua xác minh thì được biết ngoài tài sản trên ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S không có tài sản nào khác.

Quá trình đơn đốc Thi hành án thì bà S đã tự trả cho ông Nguyễn Đình B (là người được ủy quyền của ông Vũ Bá N) số tiền 31.000.000 đồng.

Đề thi hành án cho các Quyết định thi hành án nói trên, ngày 21/7/2016 chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 31/QĐCCTHADS kê biên tài sản trên của ông P và bà S để thi hành án và ngày 09/8/2016 đã tiến hành kê biên tài sản. Sau khi nhận được Quyết định cưỡng chế thì ông P, bà S đã thanh toán nợ cho Ngân hàng xong ngày 25/7/2016 và đã nhận lại tài sản thế chấp nêu trên.

Sau khi tiến hành thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá tài sản, đến phiên giảm giá lần thứ ba đã có người đăng ký mua đã được tổ chức bán đấu giá thành với giá 466.257.582 đồng.

Trong đơn khiếu nại đề ngày 15/6/2017, ông P cho rằng tài sản nêu trên của ông P và bà S đã thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh B Bắc Đăk Lăk vào tháng 11/2016 để vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay đến năm 2019. Việc này, ngày 21/6/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ mới nghe thông tin từ ông P. Ngày 21/6/2017, Chấp hành viên đã xác minh tại Ngân hàng N – Chi nhánh B Bắc Đăk Lăk thì được biết: Ngày 24/8/2016, ông P và bà S đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay 100.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp tài sản số H 40461371/2016/HĐTC, Phòng công chứng số 3 công chứng ngày 25/8/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ đăng ký thế chấp ngày 25/8/2016. Như vậy, ngày 21/7/2016 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế và thông báo hợp lệ cho ông P và bà S, đồng thời thông báo hợp lệ việc tài sản đã bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên để thi hành án cho phòng công chứng số 03, tỉnh Đăk Lăk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai như nêu ở phần trên, tuy nhiên, ông P và bà S vẫn cố tình thực hiện việc thế chấp tài sản.

Ngày 30/6/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã tiến hành cưỡng chế bàn giao tài sản của ông Phiên và bà S cho người mua tài sản đấu giá là ông Nguyễn Xuân Q; Trú tại: Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk. Ông Q sử dụng căn nhà từ đó cho đến nay.

Với những tình tiết nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 24, nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Thi hành án dân sự”, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H 240461371/2016/HĐTC ngày 24/8/2016 ký giữa ông Bùi Ngọc P, bà Võ Thị S và Ngân hàng N - Chi nhánh B Bắc Đăk Lăk là vô hiệu. Ngân hàng có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 07/12/2009 mang tên Bùi Ngọc P và Võ Thị S để Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ giao cho người mua tài sản trúng đấu giá.

- Đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Đăk Lăk, ông Huỳnh Quang C trình bày: Theo hợp đồng thế chấp số H24046137182016/HĐTC số H5653, quyền số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD, được Phòng công chứng số 03 chứng thực ngày 25/8/2016, sổ chứng thực 5653, quyền số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD của ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S tại thửa đất số 1118, tờ bản đồ số 09, diện tích 124m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, số phát hành: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 157350 được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 07/12/2009. Hồ sơ thế chấp tại Ngân hàng N, Chi

nhánh B Bắc Đắc Lắc vay số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 25/8/2016, Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả kết quả đã tiếp nhận và thụ lý hồ sơ thể chấp quyền sử dụng đất đã tham mưu cho lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ, người được phân công phụ trách giải quyết hồ sơ đăng ký thể chấp, xóa thể chấp quyền sử dụng đất ký chỉnh lý biên động thể chấp quyền sử dụng đất tại trang bổ sung của Giấy chứng nhận số AP 157350.

Về trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B: Các bộ phận chuyên môn của Chi nhánh chưa có sự phối hợp đồng bộ trong việc cập nhật. Theo quy định khi có văn bản ngăn chặn của Cơ quan thi hành án số 505/CCTHADS-TH ngày 26/7/2016 về việc ngăn chặn việc tẩu tán tài sản liên quan đến tài sản của ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S thì không được thực hiện các quyền giao dịch dân sự nhưng do cập nhật chưa đúng theo quy trình trong hệ thống quản lý đất đai Vilis.20 đã không cảnh báo ngăn chặn đối với giao dịch trên. Qua quá trình thụ lý và giải quyết đã thiếu kiểm tra trong việc ngăn chặn của cơ quan thi hành án đối với thửa đất nói trên dẫn đến việc thực hiện sai so với quy định của pháp luật. Nguyên nhân khách quan: Ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S đã biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 157350 đã bị kê biên, xử lý tài sản mà vẫn cố tình thế chấp vay vốn.

Phòng công chứng số 03 đã nhận Công văn số 505/CCTHADS-TH của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ về việc ngăn chặn việc tẩu tán tài sản của ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 nhưng vẫn thực hiện chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đề nghị TAND thị xã Buôn Hồ tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H 240461371/2016/HĐTC ngày 24/8/2016 ký giữa ông Bùi Ngọc P, bà Võ Thị S và Ngân hàng N - Chi nhánh B Bắc Đắc Lắc bị vô hiệu, đồng thời số tiền bán đấu giá tài sản còn lại của ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S đối với thửa đất nói trên phải được cưỡng chế để trả cho Ngân hàng. Tuy nhiên, Ngân hàng phát hiện ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S có hành vi gian dối nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án để đảm bảo quyền lợi của mình. Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, căn cứ vào hồ sơ vụ việc và các quy định của pháp luật để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết theo quy định.

- Đại diện theo pháp luật của phòng Công chứng số 03, tỉnh Đắc Lắc ông Trần Trọng V mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng tại Tòa án. Tuy nhiên, ông V không đến Tòa án tham gia tố tụng theo Giấy triệu tập của Tòa án và có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội

đồng xét xử vào phòng nghị án. Tuy nhiên còn vi phạm thời hạn về việc nhận và xử lý đơn khởi kiện.

Về giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H240461371/HĐTC ngày 24/8/2016 ký kết giữa bên thế chấp là Bùi Ngọc P, Võ Thị S với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh B Bắc Đắc Lắc bị vô hiệu. Ngân hàng có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 07/12/2009 mang tên Bùi Ngọc P và Võ Thị S cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắc Lắc để xử lý theo quy định.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông P, bà S phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc còn nợ và lãi phát sinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắc Lắc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng số 03 tỉnh Đắc Lắc mặc dù vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 03 tỉnh Đắc Lắc là phù hợp với khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 25/8/2016, ông Bùi Ngọc P và Võ Thị S ký hợp đồng tín dụng số 5208LAV201602498/HĐTD vay Ngân hàng N – Chi nhánh B (Nay là Chi nhánh B Bắc Đắc Lắc) số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/năm lãi suất trong hạn; thời hạn vay 36 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/8/2019.

Theo giấy nhận nợ lần 01 ngày 25/8/2016 số tiền nhận nợ là 100.000.000 đồng, thời hạn nhận nợ là 36 tháng, phân ra 03 kỳ trả nợ: Kỳ thứ nhất: Ngày 25/8/2017, số tiền gốc phải trả là 35.000.000đ; Kỳ thứ hai: Ngày 25/8/2018, số tiền gốc phải trả là 35.000.000đ; Kỳ thứ ba: Ngày 25/8/2019, số tiền gốc phải trả là 30.000.000đ.

Lãi suất 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 16,5%/năm, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/8/2019.

Bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H240461371/HĐTC ngày 24/8/2016 ký kết giữa bên thế chấp là Bùi Ngọc P, Võ Thị S với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh B Bắc Đắc Lắc.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như sau: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 1118, tờ bản đồ số 09, diện tích 124m², địa chỉ thửa đất tại Phường An Bình, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắc Lắc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Bùi Ngọc P và bà Võ

Thị S vào ngày 07/12/2009. Đến hạn trả nợ, ông P và bà S ông đã trả được một phần số tiền gốc là 35.000.000 đồng và số tiền lãi là 13.507.082 đồng, dư nợ gốc hiện còn 65.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 11.146.165 đồng, lãi quá hạn 1.745.685 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 24/7/2019).

Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định việc ông P và bà S vay tiền của Ngân hàng là có căn cứ. Cần buộc ông P, bà S trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với Điều 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông P và bà S đã ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp số H240461371/2016/HĐTC ngày 24/8/2016 để thu hồi nợ cho vay, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm ông P và bà S thế chấp tài sản đã bị kê biên, tuy nhiên ông P và bà S vẫn thế chấp để vay vốn Ngân hàng. Mặc khác Phòng công chứng số 03 tỉnh Đắk Lắk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B do không kiểm tra nên đã chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà S với Ngân hàng nên dẫn đến hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Ông P, bà S không thanh toán được nợ vay cho Ngân hàng. Do hợp đồng thế chấp bị vô hiệu nên Ngân hàng có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 07/12/2009 mang tên Bùi Ngọc P và Võ Thị S là phù hợp với khoản 2 Điều 131 BLDS.

[3.3] Xét yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp không xử lý được tài sản thế chấp Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù tài sản ông P, bà S thế chấp cho Ngân hàng có thực hiện công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thực hiện, do tài sản thế chấp đã bị kê biên nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là do lỗi của Phòng công chứng số 03 tỉnh Đắk Lắk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, nhưng hiện tại phía Ngân hàng chưa xác định được thiệt hại nên chưa có cơ sở để xem xét. Nếu trường hợp phía Ngân hàng xác định được thiệt hại cụ thể và có yêu cầu khởi kiện thì được giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Luật tổ chức tín dụng năm 2010.

- Các Điều 122; 131; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H240461371/HĐTC ngày 24/8/2016 ký kết giữa bên thế chấp là Bùi Ngọc P, Võ Thị S với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh B Bắc Đắc Lắc bị vô hiệu. Ngân hàng có trách nhiệm giao lại cho ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP157350 được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 07/12/2009 mang tên Bùi Ngọc P và Võ Thị S.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N- Chi nhánh B Bắc Đắc Lắc

Buộc ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N phải trả số tiền vay là 77.891.850 đồng. Trong đó, nợ gốc 65.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 11.146.165 đồng, lãi quá hạn 1.745.685 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 24/7/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 25/7/2019 trên số nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Kể từ ngày 25/7/2019 cho đến khi thi hành án xong, ông P, bà S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí: Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Bị đơn ông Bùi Ngọc P và bà Võ Thị S phải chịu 3.894.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 1.762.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011269 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Về quyền kháng cáo: Các 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 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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 thị xã Buôn Hồ;
- CCTHA dân sự thị xã Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Kim Chung

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hồng

Hồ Văn Hạnh

Trương Kim Chung

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHA dân sự thị xã Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP Tòa án.

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

Trương Kim Chung