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: 177/2022/DS- ST
Ngày: 23/9/2022
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diễm Hương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Liên;

2. Ông Đỗ Văn Dược;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă- Kiểm sát viên;

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2022/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 235/2022/QĐST- DS ngày 23 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng VN;

Địa chỉ: Đường L, quận B, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình P- Phó phụ trách phòng kế hoạch kinh doanh ngân hàng VN Chi nhánh P (Có mặt);

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y (Đều vắng mặt);

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ hiện nay: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

01. Bà Đỗ Thị Minh N (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

02. Bà Đỗ Thị Thúy V (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Đình P trình bày có nội dung:

Ngày 30/11/2011, ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5214LAV20100641 với Ngân hàng VN Chi nhánh P để vay số tiền: 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng); lãi suất vay 19% năm; điều chỉnh lãi suất còn 13%/năm từ ngày 01/01/2013; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay; thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29/11/2012; mục đích vay: đầu tư máy móc thiết bị chăm sóc cà phê và chăn nuôi bò. Ngày 30/11/2011 nhận nợ lần 1 với số tiền 800.000.000 đồng và nhận nợ lần 2 ngày 30/12/2011 với số tiền là 310.000.000 đồng; tổng cộng số tiền vay thực tế là 1.110.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 29/11/2011, ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 291111/HDDTC để thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ582156 ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D582130 ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 7, diện tích 7020m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V473115 ngày 28/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

4. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 22, diện tích 110m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866788 ngày 19/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H.

Quá trình vay vốn đến nay, ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y chỉ mới trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 141.696.666đ và 19.696.666đ tiền lãi. Mặc dù khoản vay trên đã quá hạn, ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện hỗ trợ khách hàng nhưng đến nay ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y vẫn chưa trả nợ cho ngân hàng.

Nay, Ngân hàng VN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y trả cho Ngân hàng VN số tiền nợ gốc 988.000.000 đồng và 3.299.560.056 đồng nợ lãi, trong đó lãi trong hạn: 2.150.880.222 đồng, lãi quá hạn: 1.148.679.833 đồng; tổng cộng là 4.287.560.056 đồng. Đồng thời ông Huyến, bà Yến còn phải chịu lãi suất phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc. Nếu, ông H, bà Y không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) bà Y cho rằng đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh N và bà Đỗ Thị Thúy V sau khi đã thế chấp hợp pháp cho ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật; do đó bà Y, ông H phải có trách nhiệm giải quyết với bà V, bà N. Quá trình giải quyết vụ án, bà V, bà N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó ngân hàng vẫn giữ nguyên quan điểm về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Y, ông H không trả được nợ. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Minh Y trình bày có nội dung:

Ngày 30/11/2011, vợ chồng ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Yến đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5214LAV20100641 với Ngân hàng VN Chi nhánh P để vay số tiền: 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng); lãi suất vay 19% năm; điều chỉnh lãi suất còn 13%/năm từ ngày 01/01/2013; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay; thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29/11/2012; mục đích vay: đầu tư máy móc thiết bị chăm sóc cà phê và chăn nuôi bò. Ngày 30/11/2011 nhận nợ lần 1 với số tiền 800.000.000đồng và nhận nợ lần 2 ngày 30/12/2011 với số tiền là 310.000.000đồng; tổng cộng số tiền vay thực tế là 1.110.000.000đồng.

Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 29/11/2011, vợ chồng ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 291111/HĐTC để thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy

ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ582156 ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D582130 ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 7, diện tích 7020m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V473115 ngày 28/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

4. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 22, diện tích 110m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866788 ngày 19/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

Quá trình vay vốn đến nay, do khó khăn về kinh tế nên vợ chồng bà Y chỉ mới trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 141.696.666đ và 19.696.666đ tiền lãi; Số tiền nợ gốc và lãi còn lại vẫn chưa trả cho ngân hàng. Nay, Ngân hàng VN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà Y phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 19/8/2022 gồm: nợ gốc 988.000.000đ và 3.272.184.222đ, tổng cộng: 4.260.184.222đ; trong đó lãi trong hạn: 2.132.629.667đ, lãi quá hạn: 1.139.554.556đ, và lãi suất phát sinh từ ngày 20/8/2022 cho đến khi trả xong nợ gốc. Nếu, ông H, bà Y không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì quan điểm của vợ chồng ông H, bà Y xác nhận có nợ khoản tiền trên của ngân hàng và xin hẹn đến ngày 22/9/2022 sẽ trả toàn bộ nợ gốc và 500.000.000đ tiền lãi; số tiền lãi còn lại xin được miễn giảm. Nếu ông H, bà Y không thực hiện được việc trả nợ thì ông H, bà Y đồng ý để ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi nợ và không có ý kiến thắc mắc gì khác.

Đối với toàn bộ tài sản thế chấp trên là của vợ chồng ông H, bà Y, các con của ông bà không có đóng góp gì vào khối tài sản này và cũng không có liên quan đến các tài sản này.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk vợ chồng bà Yến đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh N; và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk thì vợ chồng bà Y đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thúy V vào khoảng năm sau 2012, sau khi vợ chồng bà Y đã thế chấp để vay vốn ngân hàng VN chi nhánh P. Khi chuyển nhượng thì

vợ chồng bà Y chỉ làm giấy tờ viết tay và cũng có nói rõ cho người mua biết là hiện các tài sản này đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng, vợ chồng bà Y hẹn đến năm 2012 trả xong nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra thì mới làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên do làm ăn thất bại, vợ chồng bà Y chưa thanh toán được cho Ngân hàng và chưa sang tên cho bà N, bà V được. Việc chuyển nhượng cụ thể vào thời gian nào, số tiền cụ thể là bao nhiêu thì vợ chồng bà không nhớ vì các giấy tờ viết tay đều đã giao cho bà N, bà V giữ. Bà V và bà N đã đồng ý đợi vợ chồng bà Y xử lý nợ ngân hàng xong sẽ rút tài sản ra sang tên cho bà V và bà N. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà có giao đất cho bà V, bà N canh tác, tuy nhiên khoảng thời gian mấy năm gần đây bà V, bà N cũng bị bể nợ nên cũng không có canh tác đất này. Hiện nay đất này không có ai canh tác, vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà Y.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn không tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng Dân sự;

Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và qua việc tranh tụng tại phiên tòa đã có đủ cơ sở để xác định: Ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y ký kết hợp đồng tín dụng 5214LAV20100641 với Ngân hàng VN chi nhánh P để vay số tiền 1.500.000.000 đồng; cụ thể ngày 30/11/2011 nhận nợ lần 1 với số tiền 800.000.000 đồng và ngày 30/12/2011 nhận nợ lần 2 với số tiền là 310.000.000 đồng; tổng cộng số tiền vay thực tế là 1.110.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y chỉ mới trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 141.696.666đ và 19.696.666đ tiền lãi. Mặc dù khoản vay trên đã quá hạn, ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện hỗ trợ khách hàng nhưng tính đến ngày 23/9/2022 ông H, bà Y còn nợ ngân hàng số tiền nợ gồm: Nợ gốc 988.000.000 đồng và 3.299.560.056 đồng nợ lãi, trong đó lãi trong hạn: 2.150.880.222 đồng, lãi quá hạn: 1.148.679.833 đồng, tổng cộng là 4.287.560.056 đồng; do đó ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y trả toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ gốc là có cơ sở chấp nhận;

Về hợp đồng thế chấp tài sản: Ông H, bà Y ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 291111/HDDTC ngày 29/11/2011 với Ngân hàng VN chi nhánh P là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Mặc dù bà Trần Minh Y cho rằng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số

19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh N và bà Đỗ Thị Thúy V. Tuy nhiên việc chuyển nhượng là sau khi đã thế chấp hợp pháp cho ngân hàng; quá trình giải quyết vụ án, bà V, bà N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó cần chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của ngân hàng để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng;

Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã có đủ cơ sở xác định:

Ngày 30/11/2011 ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y ký kết hợp đồng tín dụng 5214LAV201100641 với Ngân hàng VN Chi nhánh P để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Ngày 30/11/2011 nhận nợ lần 1 với số tiền 800.000.000 đồng, ngày 30/12/2011 nhận nợ lần 2 với số tiền là 310.000.000 đồng; tổng cộng là 1.110.000.000 đồng. Quá trình vay vốn đến nay, mặc dù đã quá hạn thanh toán khoản nợ trên nhưng ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y chỉ mới trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 141.696.666 đồng và 19.696.666 đồng tiền lãi; tính đến ngày 23/9/2022 ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y vẫn còn nợ ngân hàng số tiền nợ gồm: Nợ gốc 988.000.000 đồng và 3.299.560.056 đồng nợ lãi, trong đó lãi trong hạn: 2.150.880.222 đồng, lãi quá hạn: 1.148.679.833 đồng; tổng cộng là 4.287.560.056 đồng.

Do đó ngân hàng VN khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y phải trả cho ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ gốc là có cơ sở chấp nhận;

Về hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 29/11/2011, vợ chồng ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y và Ngân hàng VN Chi nhánh P đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 291111/HĐTC để thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ582156 ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D582130 ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 7, diện tích 7020m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V473115 ngày 28/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

4. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 22, diện tích 110m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông); đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866788 ngày 19/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H.

Bị đơn bà Trần Minh Y trình bày: Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 8 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 9 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) vợ chồng bà Y đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh N; và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông) thì vợ chồng bà Y đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thúy V vào khoảng năm sau 2012, sau khi vợ chồng bà đã thế chấp để vay vốn ngân hàng VN chi nhánh P. Khi chuyển nhượng thì chỉ làm giấy tờ viết tay và cũng có nói rõ cho người mua biết là hiện các tài sản này đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng, hẹn khi nào trả xong trả xong nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra thì mới làm thủ tục sang tên. Bà V và bà N đã đồng ý đợi vợ chồng bà Y xử lý nợ ngân hàng xong sẽ rút tài sản ra sang tên cho bà. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà có giao đất cho bà V, bà N canh tác, tuy nhiên khoảng thời gian mấy năm gần đây bà V, bà N cũng bị bể nợ nên cũng không có canh tác đất này. Hiện nay đất này không có ai canh tác, vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà Y.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị Minh N và bà Đỗ Thị Thúy V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt;

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ tại huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đối với các tài sản thế chấp trên thì:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay thành thửa đất số 19, tờ bản đồ 19, diện tích 9.840m^2 tại xã Đắk N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Do chia tách địa giới hành chính);

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 08 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 09 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay thành thửa đất số 139, tờ bản đồ 18, diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 19 diện tích 440m^2 tại xã Đắk N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Do chia tách địa giới hành chính);

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 7, diện tích 7020m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông do chia tách địa giới hành chính);

4. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 22, diện tích 110m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông do chia tách địa giới hành chính);

Tất cả các quyền sử dụng đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trần Minh Y, ông Đoàn Văn H;

Xét hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y và Ngân hàng VN Chi nhánh P là hoàn toàn tự nguyện; đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó trường hợp bị đơn ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng VN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị Minh N và bà Đỗ Thị Thúy V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Do đó nếu có tranh chấp phát sinh thì bà Đỗ Thị Minh N và bà Đỗ Thị Thúy V có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật;

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng VN được chấp nhận nên bị đơn ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y phải chịu 800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ;

Nguyên đơn Ngân hàng VN được nhận lại 800.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp khi cơ quan thi hành án dân sự thu được của bị đơn ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y;

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng VN được chấp nhận nên bị đơn ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể án phí của số tiền 4.287.560.056 đồng là: 112.000.000 đồng + 0,1% (4.287.560.056 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 112.287.560 đồng, làm tròn 112.288.000 đồng;

Nguyên đơn Ngân hàng VN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại 30.195.000đ *(Ba mươi triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng VN đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/30034 ngày 03 tháng 02 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

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, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 471; Điều 474; Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 463, Điều 466, Điều 468; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 94 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng VN đối với bị đơn ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y;

Buộc bị đơn ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng VN tổng số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2022 là 4.287.560.056 đồng (*Bốn tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi nghìn không trăm năm mươi sáu đồng);* trong đó, lãi trong hạn: 2.150.880.222 đồng *(Hai tỷ một trăm năm mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn hai trăm hai mươi hai đồng),* lãi quá hạn: 1.148.679.833 đồng *(Một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm ba mươi ba đồng)* và lãi suất phát sinh kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Lãi suất

được tính theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 5214LAV20100641 ngày 30/11/2011 giữa ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y và Ngân hàng VN Chi nhánh P;

Sau khi bị đơn ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y trả xong khoản nợ trên thì nguyên đơn Ngân hàng VN có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y tài sản đã thế chấp gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ582156, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D582130; do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/5/2004, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V473115; do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866788; do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/3/2003, đứng tên hộ ông Đoàn Văn H;

Trường hợp bị đơn ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn Ngân hàng VN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.840m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay thành thửa đất số 19, tờ bản đồ 19, diện tích 9.840m^2 tại xã Đắk N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Do chia tách địa giới hành chính);

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 08 diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 09 diện tích 440m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay thành thửa đất số 139, tờ bản đồ 18, diện tích 8.305m^2 và thửa đất 52 tờ bản đồ số 19 diện tích 440m^2 tại xã Đắk N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Do chia tách địa giới hành chính);

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 7, diện tích 7020m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông do chia tách địa giới hành chính);

4. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 22, diện tích 110m^2 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tỉnh Đắk Nông do chia tách địa giới hành chính);

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn ông Đoàn Văn H, bà Trần Minh Y phải chịu 800.000 đồng *(Tám trăm nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ;

Nguyên đơn Ngân hàng VN được nhận lại 800.000 đồng *(Tám trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp sau khi cơ quan thi hành án dân sự thu được của bị đơn ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Đoàn Văn H và bà Trần Minh Y phải chịu 112.288.000 đồng *(Một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Nguyên đơn Ngân hàng VN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại 30.195.000đ *(Ba mươi triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng VN đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/30034 ngày 03 tháng 02 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Thi hành án dân sự TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Diễm Hương