TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **65**/2024/DS-ST
Ngày: 14-5-2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kiều My.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Trần Thị Liên.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Hồng Hà – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 10 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 549/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40A/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam. Địa chỉ trụ sở: Số X đường P, phường B, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hàn Ngọc V– Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị Thu H - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - Khối ngân hàng bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam. Địa chỉ: Số A đường U, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Từ Thế Anh H1, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Anh D, ông Bùi Thế H3 - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam. Địa chỉ: Số X đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Ông Từ Thế Anh H1 có mặt; ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Anh D, ông Bùi Thế H3 vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trần Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim T. Cùng địa chỉ: Số X đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà H Y Byă. Địa chỉ: Buôn A, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Bà H J Byă và ông Y K Byă. Địa chỉ: Buôn C, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

- Bà H P Byă. Địa chỉ: Buôn A, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bà H K1 Niê và ông Y K2 Byă. Địa chỉ: Buôn C, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

- Bà H L Niê và ông Y N Niê. Địa chỉ: Buôn A, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

- Văn phòng Công chứng Đ. Địa chỉ trụ sở: Số X đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu T1. Địa chỉ: Số X đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Từ Thế Anh H1 trình bày như sau:

Ngày 25/12/2019, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Trần Tuấn A và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có ký Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 với nội dung như sau:

Bà T và ông A vay của Ngân hàng số tiền gốc: 450.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng)*; Mục đích vay vốn: Đầu tư tài sản cố định trồng, chăm sóc vườn cà phê kinh doanh khai thác hạt; Thời hạn vay: 13 tháng, từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/01/2021; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 11,6%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2.8%/năm; Trả nợ gốc: Ngày 27/12/2020 trả 200.000.000 đồng, ngày 27/01/2021 trả 250.000.000 đồng; Trả nợ lãi: Hằng quý vào ngày 27, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 27/3/2020; lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả kể từ ngày khoản tiền lãi đến hạn phải thanh toán. Ngày 27/12/2019, Ngân hàng đã giải ngân theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6798030(1).19 với số tiền 450.000.000 đồng theo đúng yêu cầu và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T, ông A ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 để thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 14196m^2, tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, diện tích 2116,6m^2, tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

Trong quá trình vay vốn, bà T và ông A đã trả cho Ngân hàng được khoản tiền lãi là 39.472.025 đồng. Như vậy bà T và ông A đã không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cụ thể không trả nợ gốc đúng hạn. Toàn bộ khoản nợ vay của bà T và ông A đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 28/12/2020. Ngân hàng đã làm việc nhiều lần yêu cầu bà T và ông A trả nợ nhưng bà T và ông A vẫn không trả nợ.

Ngân hàng yêu cầu bà T và ông A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 731.507.890 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 14/5/2024 là 281.507.890 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 15.397.564 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493, tiền lãi chậm trả là 5.181.833 đồng. Bà T và ông A còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà T và ông A không trả được nợ thì ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 của bà T và ông A theo quy định của pháp luật để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho ngân hàng. Trường hợp bà T và ông A trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho bà T và ông A giấy tờ của tài sản thế chấp.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn: bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A cùng trình bày như sau:

Bà T và ông A đồng ý với trình bày của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T, ông A và Ngân hàng. Ngày 25/12/2019, bà T, ông A và Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 với nội dung cụ thể như sau: bà T, ông A vay của Ngân hàng số tiền gốc: 450.000.000đồng; Mục đích vay vốn: Đầu tư tài sản cố định trồng, chăm sóc vườn cà phê kinh doanh khai thác hạt; Thời hạn vay: 13 tháng, từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/01/2021; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 11,6%/năm, lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2.8%/năm; Trả nợ gốc: Ngày 27/12/2020 trả 200.000.000 đồng, ngày 27/01/2021 trả 250.000.000 đồng; Trả nợ lãi: Hằng quý vào ngày 27, kỳ trả lãi đầu tiên vào

ngày 27/3/2020. Ngày 27/12/2019, Ngân hàng đã giải ngân theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6798030(1).19 với số tiền 450.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T và ông A ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018, để thế chấp tài sản cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 14196m^2 và thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, diện tích 2116,6m^2, địa chỉ thửa đất đều tại tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Bà T và ông A xác định Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 được ký kết giữa bà T, ông A và Ngân hàng là do bà T, ông A ký. Tuy nhiên trên thực tế bà T, ông A không vay cũng như không thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Do có mối quan hệ quen biết với người tên Nguyễn Ngọc A1, sinh ngày 16/4/1994, địa chỉ tại số X đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nên anh Nguyễn Ngọc A1 có nhờ bà T đứng tên trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 14196m^2 và thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, diện tích 2116,6m^2 thế chấp nêu trên. Bà T và ông A không biết bà H Y là ai cũng như không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H Y. Bà T chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho anh Nguyễn Ngọc A1. Vì bà T đứng tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh Nguyễn Ngọc A1 nhờ bà T và ông A đứng ra ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay số tiền 450.000.000 đồng. Khi ngân hàng giải ngân thì anh Nguyễn Ngọc A1 nhận tiền, bà T và ông A không nhận được khoản tiền nào từ ngân hàng.

Trong quá trình vay mượn tại Ngân hàng thì bà T và ông A không trả khoản tiền gốc và lãi nào cho ngân hàng. Anh Nguyễn Ngọc A1 có trả tiền gốc và lãi nào cho ngân hàng hay không thì bà T và ông A không biết. Hiện nay bà T và ông A không có khả năng trả khoản vay trên cho ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Phần trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà H L Niê và ông Y N Niê cùng trình bày như sau:

Vào năm 2008 bà H L Niê và ông Y N Niê có nhận chuyển nhượng của bà H Y Byă một phần diện tích đất nay thuộc thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng bà H L và ông Y N có viết giấy tay, nhận chuyển nhượng 02 lần cụ thể như sau: Lần 1 nhận chuyển nhượng vào năm 2008, diện tích 1000 m^2, ngang 21m, dài 48m. Giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng, bà H L và ông Y N đã giao đủ tiền cho bà H Y Byă. Lần 2 nhận chuyển nhượng vào năm 2015, diện tích 200 m^2, ngang 10m, dài 20m. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, bà H L và ông Y N đã giao đủ tiền cho bà H Y Byă. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H L và ông Y N đã nhận đất, xây dựng nhà ở và quản lý cho đến nay không có tranh chấp với ai. Nay có xảy ra tranh chấp việc Ngân hàng khởi kiện thì bà

H L và ông Y N yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 giữa Ngân hàng và bà T, ông A vô hiệu đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

Ngoài ra bà H L và ông Y N không có yêu cầu gì khác.

- Bà H J Byă và ông Y K Byă cùng trình bày như sau:

Vợ chồng bà H J và ông Y K có nhận chuyển nhượng của bà H Y Byă quyền sử dụng đất có diện tích 6.000 m^2 thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H J và ông Y K sử dụng trồng cây mì và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp với ai. Gia đình bà H J và ông Y K đã nhiều lần yêu cầu bà H Y thực hiện việc sang tên nhưng bà H Y không thực hiện. Nay phát sinh tranh chấp thì bà H J và ông Y K yêu cầu bà H Y làm thủ tục sang tên. Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay với nhau. Sau khi được Tòa án giải thích quy định pháp luật thì bà H J và ông Y K không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bà H P Byă, bà H K1 Niê và ông Y K2 Byă cùng trình bày như sau:

Năm 2008 bà H P có nhận chuyển nhượng của bà H Y Byă quyền sử dụng đất có diện tích 4.300 m^2 thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H P đã cho vợ chồng bà H K1 và ông Y K2 (là con của bà H P) sử dụng trồng cây mì và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp với ai. Gia đình đã nhiều lần yêu cầu bà H Y Byă thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà H Y không thực hiện. Bà H P đã cho bà H K1 và ông Y K2 sử dụng nên không còn liên quan gì đối với thửa đất trên. Nay phát sinh tranh chấp thì bà H K1 và ông Y K2 yêu cầu bà H Y làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H K1 và ông Y K2. Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay với nhau. Sau khi được Tòa án giải thích quy định pháp luật thì bà H P Byă, bà H K1 Niê và ông Y K2 Byă không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng Công Chứng Đ: Bà Lê Thu T1 trình bày như sau:

Ngày 07/12/2018, Văn Phòng Công Chứng Đ nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 được giao kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là bà T và ông A đối với các quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 14196m^2 và thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, diện tích 2116,6m^2, địa chỉ thửa đất đều tại tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả hai bên và thông tin về các thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng công chứng Đ nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đã đầy đủ, hợp lệ, không có ngăn chặn về tài sản, Công chứng viên đã kiểm tra lại dự thảo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 do Ngân hàng soạn thảo và nhận thấy dự thảo hợp đồng nêu trên không có điều khoản vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng phù hợp với quy định. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 đối với tài sản nói trên. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đã đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, bên nhận thế chấp đã ký và đóng dấu vào các hợp đồng nói trên, bên thế chấp đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Như vậy, Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ đã tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 có số công chứng 017063, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2018 đối với tài sản nói trên thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng công chứng Đ đối với yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết về việc "Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 giữa Ngân hàng và bà T, ông A vô hiệu đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 297 (120a cũ), tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk" thì Văn phòng công chứng Đ không đồng ý vì Văn phòng đã thực hiện công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H Y Byă đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Y Byă chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử,

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H L Niê và ông Y N Niê.

- Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn cư trú tại số X đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H Y Byă, bà H J Byă và ông Y K Byă đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 731.507.890 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng; Số tiền lãi tạm tính đến ngày 14/5/2024 là 281.507.890 đồng. Trong đó tiền lãi trong hạn là 15.397.565 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493, tiền lãi chậm trả là 5.181.833 đồng. Bà T và ông A còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà T và ông A không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 của bà T và ông A theo quy định của pháp luật để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 giữa Ngân hàng và bà T, ông A là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật, theo đó các bên đã thống nhất số tiền vay, mục đích vay, thời hạn trả nợ như sau: số tiền vay: 450.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng)*; Mục đích vay vốn: Đầu tư tài sản cố định trồng, chăm sóc vườn cà phê kinh doanh khai thác hạt; Thời hạn

vay: 13 tháng, từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/01/2021; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 11,6%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2.8%/năm; Trả nợ gốc: Ngày 27/12/2020 trả 200.000.000 đồng, ngày 27/01/2021 trả 250.000.000 đồng; Trả nợ lãi: Hằng quý vào ngày 27, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 27/3/2020; lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả kể từ ngày khoản tiền lãi đến hạn phải thanh toán. Ngày 27/12/2019, Ngân hàng đã giải ngân theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6798030(1).19 với số tiền 450.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng. Trong quá trình vay, bà T và ông A chưa trả được khoản tiền gốc nào cho Ngân hàng. Như vậy bà T và ông A đã không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cụ thể không trả nợ gốc đúng hạn. Toàn bộ khoản nợ vay của bà T và ông A đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 28/12/2020.

Bị đơn bà T và ông A xác định Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 được ký kết giữa bà T, ông A và Ngân hàng. Tuy nhiên trên thực tế bị đơn không vay mà đứng tên vay cho ông Nguyễn Ngọc A1, sinh ngày 16/4/1994, địa chỉ tại số X đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, bị đơn không nhận được khoản tiền nào từ ngân hàng. Tòa án cũng đã tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương nhưng ông Nguyễn Ngọc A1 đã bỏ đi khỏi địa phương, vì vậy không có căn cứ xem xét ý kiến của bị đơn mà cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ gốc là phù hợp.

[3.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 giữa Ngân hàng và bà T, ông A là do các bên tự nguyện ký kết để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 16.53.0040/2016-HĐTD/NHCT502. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

[3.2.1] Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 14196m^2, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định bà H Y Byă, bà H J Byă và ông Y K Byă, bà H K1 Niê và ông Y K2 Byă là những người đang trực tiếp sử dụng đất trồng cây ngắn ngày. Bà H J và ông Y K xác định nhận chuyển nhượng của bà H Y phần diện tích 6.000 m^2; bà H P xác định nhận chuyển nhượng của bà H Y phần diện tích 4.300 m^2, sau đó bà H P cho con là bà H K1 và ông Y K2 sử dụng, đều thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5 nêu trên; phần diện tích còn lại do bà H Y đang quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng giữa bà H Y và bà H P,

bà H J, ông Y K lập giấy mua bán viết tay và đang cùng với bà H Y là người quản lý, sử dụng đất. Bà H Y đã được Tòa án triệu tập làm việc nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai của bà H Y; bà H J và ông Y K, bà H P, bà H K1 và ông Y K2 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.2.2] Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, diện tích 2116,6m^2, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định trên đất có các tài sản như sau:

- Phần tài sản do bà H L và ông Y N đang quản lý và sử dụng gồm: 01 căn nhà bằng ván, nền láng xi măng, mái lợp tôn, xây dựng năm 2008, có diện tích 6,25m x 8,6m = 53,75m^2; 01 mái che bằng tôn, nền đất, diện tích 20m^2; 01 nhà bằng tôn, nền xi măng, vách tôn + móng gạch cao 01m không tô, diện tích 52m^2; 01 giếng nước đường kính 1,2m, sâu 09m, có nắp đậy, có thành giếng xây bằng gạch và một số cây trồng trên đất.

- Phần tài sản do bà H Y đang quản lý và sử dụng gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường gạch có tô trát, diện tích 75m^2; 01 giếng nước đào, đường kính 1,4m, có nắp đậy, thành giếng bằng gạch có tô trát, sâu 12m và một số cây trồng trên đất.

Bà H L và ông Y N xác định nhận chuyển nhượng của bà H Y 02 lần, có viết giấy tay, cụ thể như sau: Lần 1 nhận chuyển nhượng vào năm 2008, diện tích 1000 m^2, ngang 21m, dài 48m. Lần 2 nhận chuyển nhượng vào năm 2015, diện tích 200 m^2, ngang 10m, dài 20m. Bà H L và ông Y N đã giao đủ tiền cho bà H Y Byă và đã nhận đất, xây dựng nhà ở và quản lý cho đến nay. Việc chuyển nhượng giữa bà H Y và bà H L, ông Y N chỉ thực hiện bằng giấy viết tay, không được công chứng hợp pháp. Bà T và ông A cũng xác định đứng tên cho ông Nguyễn Ngọc A1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế bà T và ông A không biết bà H Y là ai cũng như không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H Y. Như vậy có căn cứ xác định thực tế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk do bà H Y, bà H L và ông Y N là người quản lý sử dụng.

Tuy nhiên căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, biên bản định giá tài sản bảo đảm, bà T và ông A cam kết "là chủ sở hữu/sử dụng hợp pháp toàn bộ và được hưởng lợi đối với tài sản thế chấp và đối với bất kỳ tài sản nào được hình thành trong quá trình tạo lập/xây dựng mà tạo thành một phần của tài sản thế chấp" và đều có chữ ký của bà T, ông A xác nhận với tư cách là chủ sở hữu, sử dụng tài sản. Như vậy, quá trình thẩm duyệt hợp đồng vay vốn, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản theo đúng quy định pháp luật. Bà H Y

và những người liên quan cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã khai báo với Ngân hàng. Do đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng chỉ có thể căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên và xác nhận của bà T và ông A xác định mình là chủ sở hữu tài sản gắn liền trên đất để thực hiện giao dịch mà không thể biết được tài sản trên đất do bà H Y Byă và những người liên quan đang quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định trong trường hợp này Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2.3] Bà T và ông A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và không có khả năng thanh toán, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng trong trường hợp bị đơn bà T và ông A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 được ký kết giữa bà T, ông A và Ngân hàng để thu hồi toàn bộ khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 16.53.0040/2016-HĐTD/NHCT502 cho Ngân hàng.

Trường hợp bà T và ông A trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho bà T và ông A giấy tờ của tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

[3.3] Về lãi suất: Ngân hàng yêu cầu bà T và ông A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền lãi tạm tính đến ngày 14/5/2024 là 281.507.890 đồng. Trong đó tiền lãi trong hạn là 15.397.565 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493, tiền lãi chậm trả là 5.181.833 đồng. Kể từ ngày 15/5/2024, bà T và ông A còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019, các bên thỏa thuận Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 11,6%/năm, lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2.8%/năm; Trả nợ lãi: Hằng quý vào ngày 27, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 27/3/2020; lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả bằng

10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả kể từ ngày khoản tiền lãi đến hạn phải thanh toán, là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và Luật tổ chức tín dụng. Tổng số tiền lãi tính đến ngày 14/5/2024 bà T và ông A có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng là 320.979.915 đồng. Trong đó tiền lãi trong hạn là 54.869.589 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493 đồng, tiền lãi của số tiền chậm trả là 5.181.833 đồng. Bà T và ông A đã trả được số tiền lãi trong hạn là 39.472.025 đồng. Vì vậy xác định tổng số tiền lãi bà T và ông A còn nợ tính đến ngày 14/5/2024 là 281.507.890 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 15.397.564 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493, tiền lãi chậm trả là 5.181.833 đồng.

Như vậy, đủ căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về số tiền lãi là có căn cứ và cần buộc bà T và ông A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền lãi tính đến ngày 14/5/2024 là 281.507.890 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 15.397.564 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493, tiền lãi chậm trả là 5.181.833 đồng và tiếp tục phải trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[3.4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H L Niê và ông Y N Niê. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ những nhận định nêu trên về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 được ký kết giữa bà T, ông A và Ngân hàng để thu hồi toàn bộ khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 16.53.0040/2016-HĐTD/NHCT502 cho Ngân hàng nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H L và ông Y N về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 giữa Ngân hàng và bà T, ông A vô hiệu đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 297 (120a cũ), tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Đối với chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T và ông A phải chịu các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng số tiền 9.000.000 đồng *(Chín triệu đồng),* đã chi phí xong.

Nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền 9.000.000 đồng *(Chín triệu đồng)* chi phí tố tụng nên được nhận lại số tiền này sau khi thu được của bị đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T và ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 33.260.315 đồng *(Ba mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn ba trăm mười lăm đồng)*.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H L Niê và ông Y N Niê không được chấp nhận nên bà H L Niê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, ông Y N Niê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

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, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 133, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam.

[1.1] Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam tổng số tiền 731.507.890 đồng *(Bảy trăm ba mươi mốt triệu năm trăm lẻ bảy nghìn tám trăm chín mươi đồng)*. Trong đó:

+ Số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng.

+ Số tiền lãi tính đến ngày 14/5/2024 là 281.507.890 đồng. Trong đó tiền lãi trong hạn là 15.397.564 đồng, tiền lãi quá hạn là 260.928.493 đồng, tiền lãi chậm trả là 5.181.833 đồng.

Kể từ ngày 15/5/2024, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6798030.19 ngày 25/12/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[1.2] Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho ngân hàng, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 14196m^2, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, diện tích 2116,6m^2, địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

[1.3] Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam thì sau khi bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A trả hết nợ, Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A giấy tờ của tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX, vào sổ số 012XX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/2018 cho bà H Y Byă, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 28/11/2018.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H L Niê và ông Y N Niê về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1490.HĐTC1.424.18 ngày 07/12/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam và bà Nguyễn Thị Kim T, ông Trần Tuấn A vô hiệu đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 297(120a cũ), tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất tại phường xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0771XX.

[3] Về chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A phải chịu chi phí tố tụng tổng số tiền 9.000.000 đồng *(Chín triệu đồng).*

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam được nhận lại số tiền 9.000.000 đồng *(Chín triệu đồng)* tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Tuấn A phải chịu số tiền 33.260.315 đồng *(Ba mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn ba trăm mười lăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H L Niê phải chịu số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001832 ngày 27 tháng 4 năm 2023.

Ông Y N Niê phải chịu số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (do bà H L Niê nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001833 ngày 27 tháng 4 năm 2023.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 12.225.000 đồng *(Mười hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009732 ngày 25 tháng 11 năm 2021.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời 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 nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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*:**
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP. B;
- Đương sự;
- Lưu Hồ Sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kiều My