

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KON RẪY,
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 02/2023/DS-ST.

Ngày: 05 - 12- 2023

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KON RẪY, TỈNH KON TUM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Nuôi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đình Nghĩa và bà Y HLiêu.

- Thư ký phiên tòa: Ông A Thống – Thư ký TAND huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2023 và các ngày 01, 04, 05 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2020/TLST- DS ngày 13 tháng 03 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân Sơn. Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Kon Rẫy (theo giấy ủy quyền số 95/GUQ-NHNo.KR-KHKD ngày 11/3/2022). Có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị L. Địa chỉ: Thôn 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt không có lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Xuân Thủy, sinh năm 1972 và bà Đinh Thị Thương, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Thôn Anh Trỗi, xã Quỳnh Lưu, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân Thủy và bà Đinh Thị Thương:

Anh Lê Minh Quế, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 68a, Trần Văn Hai, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết: Ông Nguyễn Đức Thọ, sinh năm 1981. Địa chỉ: Hẻm 52A, đường Trần Văn Hai, thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 02 năm 2020 và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Xuân Sơn trình bày:

Ngày 29/6/2018 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cùng bà Phạm Thị L đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028, với nội dung Ngân hàng cho bà L vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích chăn nuôi bò sinh sản; lãi suất trong hạn 9, 5%, thời hạn cho vay là 36 tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên bà Phạm Thị L đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 (*thế chấp thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, diện tích 325m², địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy*) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 (*thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên bà Phạm Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ (*gốc và lãi*) theo đúng cam kết và đã vi phạm các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, khoản vay của bà Lựu đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 30/6/2019 và phải chịu lãi suất 150% theo quy định.

Từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn đến nay mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở, đôn đốc bên phía gia đình bà L để thu xếp trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên phía bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo như thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử vụ án (*ngày 05/12/2023*) bà L đang còn nợ Ngân hàng tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 743.837.671 đồng (*trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng*).

Tại phiên tòa ngày hôm nay, bên phía nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện như sau:

Thứ nhất, về số tiền: Ngân hàng bổ sung tiền lãi phát sinh thêm tính đến ngày 05/12/2023 (*ngày xét xử sơ thẩm*) và yêu cầu bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng 5104-LAV-201801028 tạm tính đến ngày 05/12/2023, đồng thời yêu cầu bà L chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 06/12/2023 cho đến khi bà L trả hết nợ cho Ngân hàng, lãi suất phát sinh tính theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Thứ hai, về tài sản thế chấp: Ngân hàng yêu cầu, trường hợp bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 và đối với tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 thì Ngân hàng chỉ yêu cầu được quyền xử lý 255, 9 m² (*diện tích đất còn lại trong sổ đỏ của bà L sau khi trừ đi 60,9m² phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Tuyết*) trong số tổng diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đắc Rve, huyện Kon Rẫy theo biên bản, sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2020 và ngày 23/11/2022. Ngân hàng không yêu cầu phát mãi phần diện tích 60,9m² đất nằm trong thửa đất của bà Nguyễn Thị Tuyết.

Về phía bị đơn bà Phạm Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đối với bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tiến hành thông báo, triệu tập, hòa giải vụ án và xét xử lần thứ nhất mặc dù đã nhận đầy đủ các văn bản tố tụng. Tuy trong quá trình làm việc bà L liên tục vắng mặt không có lý do, nên Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Cho đến nay bà đã cung cấp các bản tự khai, các tài liệu theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay bà L tiếp tục vắng mặt không có lý do lần thứ hai tại phiên Tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

- Anh Lê Minh Quế người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân Thủy và bà Đinh Thị Thương trình bày: Năm 1999 bà Đinh Thị Thương thực mua một phần từ thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắc Rve, huyện Kon Rẫy đất của bà Phạm Thị L với diện tích 144 m², hai bên đã được hai bên lập hợp đồng mua bán, mua số tiền là 15 triệu đồng, hiện tại chưa làm thủ tục tách sổ theo quy định. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị L trả tiền nợ Ngân hàng, nếu bà L không trả tiền thì sẽ phát mãi tài sản, thì ông Thủy và bà Thương không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần tài sản (*đất*) liên quan đến đất mà bà Thương đã mua của bà L. Ông Thủy, bà Thương có nguyện vọng lấy lại miếng đất đã mua để tiến hành tách thửa làm sổ đỏ mới. Hiện tại ông Thủy với bà Thương đã chuyển về quê tại Ninh Bình nên không tham gia trực tiếp trong việc vụ

án được và đã ủy quyền lại việc giải quyết vụ án cho anh Lê Minh Quế sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa anh Lê Minh Quế đã cung cấp bản phô tô các hợp đồng mua bán đất, giấy giao nhận tiền, các giấy tờ khác có liên quan về việc mua bán đất giữa bà Phạm Thị L với bà Đinh Thị Thương. Tại phiên tòa anh Quế đề nghị được tách vụ án khác để khởi kiện riêng đối với bà Phạm Thị L.

- Anh Nguyễn Đức Thọ người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày: Năm 2003 bà Nguyễn Thị Tuyết mua một miếng đất được tách từ thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy đất của bà Phạm Thị L với diện tích $62,5 \text{ m}^2$ của bà Phạm Thị L, bà Nguyễn Thị Tuyết đã tiến hành làm thủ tục sang nhượng và đã có sổ đỏ riêng số X 505349 được UBND huyện Kon Rẫy cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết năm 2003. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị L trả tiền nợ Ngân hàng, nếu bà L không trả tiền thì sẽ phát mãi tài sản, thì bà Tuyết không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần tài sản (đất) liên quan đến đất mà bà Tuyết đã mua của bà L. Tại phiên tòa anh Thọ vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022, sơ đồ đo đạc và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất sau khi xem xét tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 013596; Thửa đất số: 01; Tờ bản đồ số: trích đo; địa chỉ: thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Qua đo đạc thì kết quả: Tổng diện tích còn lại trong GCN QSD đất là $316,8 \text{ m}^2$; Tổng diện tích bao gồm trong GCN QSD đất và ngoài GCN QSD đất là 468 m^2 .

+ Về quản lý sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ:

Bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng diện tích $172,5 \text{ m}^2 + 83,4 \text{ m}^2$ ($83,4 \text{ m}^2$ là diện tích mà ông Thủy và bà Thương đang quản lý sử dụng chưa có giấy CNQSDĐ = $255,9 \text{ m}^2$).

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích $60,9 \text{ m}^2$ (diện tích nằm trên giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Tuyết).

+ Về quản lý sử dụng thực tế:

Bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng diện tích $172,5 \text{ m}^2$ (trong giấy CNQSDĐ) + $56,2 \text{ m}^2$ (diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ) = $228,7 \text{ m}^2$ (diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích $60,9 \text{ m}^2$ (trong giấy CNQSDĐ) + $9,5 \text{ m}^2$ (diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ) = $70,4 \text{ m}^2$ (diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).

Bà Đinh Thị Thương và ông Lê Xuân Thủy quản lý sử dụng diện tích 83,4m² (là diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị L chưa được tách sổ riêng) đã trừ quy hoạch giao thông.

Tại phiên tòa, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng, trong đó người đại diện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Riêng bị đơn bà Phạm Thị L mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn Phạm Thị L tiếp tục vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Các Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết Hợp đồng là người có đủ năng lực hành vi dân sự, đủ thẩm quyền lý kết theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó các Hợp đồng trên là hợp pháp và có hiệu lực với các bên tham gia ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bị đơn Bà Phạm Thị L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ như cam kết, nên việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như cam kết nên việc khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 117; 118; 280; 288; 299; 317; 318; 319; 320; 323; 234; 325; 357; 463; 466; 468 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung của của nguyên đơn:

Về số tiền nợ: Buộc bị đơn bà Phạm Thị L phải trả toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 05/12/2023 là: 743.837.671 đồng (trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng

và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 06/12/2023 cho đến khi bà Lữ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Về tài sản thế chấp: Trường hợp bà Phạm Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019; Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 Ngân hàng yêu cầu được phát mãi 255, 9 m² (diện tích đất còn lại trong sổ đỏ thuộc quyền sở hữu của bà L đã trừ đi 60,9m² phần diện tích đất của bà Tuyết) trong số tổng diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy. Nền đề nghị HĐXX cần chấp nhận toàn bộ yêu và yêu cầu bổ sung của nguyên đơn.

Về án phí:

Buộc bị đơn bà Phạm Thị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã nộp tiền tạm ứng 26.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc bị đơn Bà Phạm Thị L phải chịu số tiền 26.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện trong thời hạn luật định, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thường trú tại huyện Kon Rẫy nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy. Tranh chấp phát sinh giữa các bên là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã cung cấp đúng địa chỉ của các bị đơn theo ĐKHKTT và địa chỉ ghi trong các hợp đồng; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tổng đạt hợp lệ các thông báo, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt lần 2 không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227,

khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật; đồng thời bị đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ nên Tòa án xét xử dựa trên cơ sở tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, bị đơn cung cấp và tài liệu Tòa án thu thập được.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 29/6/2018 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cùng bà Phạm Thị Lựu đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028, với nội dung Ngân hàng cho bà L vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích chăn nuôi bò sinh sản; lãi suất trong hạn 9, 5%, thời hạn cho vay là 36 tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên bà Phạm Thị L đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 (*thế chấp thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, diện tích 325m², địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy*) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 (*thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy*). Quá trình thực hiện hợp đồng bà L đã không thực hiện nghĩa vụ cam kết đúng theo hợp đồng nên bị nguyên đơn khởi kiện.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022, sơ đồ đo đạc và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất sau khi xem xét tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 013596; Thửa đất số: 01; Tờ bản đồ số: trích đo; địa chỉ: thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Qua đo đạc thì kết quả: Tổng diện tích còn lại trong GCN QSD đất là 316,8 m²; Tổng diện tích bao gồm trong GCN QSD đất và ngoài GCN QSD đất là 468 m².

+ Về quản lý sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ:

Bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m² + 83,4m² (83,4 m² là diện tích mà ông Thủy và bà Thương đang quản lý sử dụng chưa có giấy CNQSDĐ =255, 9 m² .

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m² (diện tích nằm trên giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Tuyết).

+ Về quản lý sử dụng thực tế:

Bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m² (trong giấy CNQSDĐ) + 56,2 m² (diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ) = 228,7 m² (diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m² (trong giấy CNQSDĐ + 9,5 m² (diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ) = 70,4m² (diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).

Bà Đinh Thị Thương và ông Lê Xuân Thủy quản lý sử dụng diện tích 83,4m² (là diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị L chưa được tách sổ riêng) đã trừ quy hoạch giao thông.

[2] Về Hợp đồng và yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về Hợp đồng và quá trình thực hiện Hợp đồng:

Các Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với bị đơn bà Phạm Thị L được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết Hợp đồng là người có đủ năng lực hành vi dân sự, đủ thẩm quyền lý kết theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó các Hợp đồng trên là hợp pháp và có hiệu lực với các bên tham gia ký kết.

[2.2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Sau khi ký kết hợp đồng và trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên bị đơn đã vi phạm hợp đồng trên dẫn đến tình trạng quá hạn do không thanh toán được nợ lãi đến hạn theo cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành thông báo, đôn đốc bị đơn trả nợ. Tuy nhiên đến nay bà L vẫn không trả tiền cho Ngân hàng, tính đến ngày 05/12/2023 số tiền bà L còn nợ Ngân hàng là: 743.837.671 đồng (trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng). Tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu bà Phạm Thị L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/12/2023 là 743.837.671 đồng và yêu cầu bà L chịu lãi phát sinh kể từ ngày 06/12/2023 đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Về các tài sản thế chấp:

- Để đảm bảo cho khoản vay, bà Phạm Thị L đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 (thế chấp thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, diện tích 325m², địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắc Rve, huyện Kon Rẫy) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 (thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đắc Rve, huyện Kon Rẫy).

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp:

+ Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 hiện trạng không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, không có ai tranh chấp.

+ Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018: Ngày 23/11/2022 Tòa án đi xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 thì kết quả thể hiện:

Về quản lý sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ:

Bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng diện tích $172,5 \text{ m}^2 + 83,4 \text{ m}^2$ ($83,4 \text{ m}^2$ là diện tích mà ông Thủy và bà Thương đang quản lý sử dụng chưa có giấy CNQSDĐ $= 255,9 \text{ m}^2$).

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích $60,9 \text{ m}^2$ (diện tích nằm trên giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Tuyết).

Về quản lý sử dụng thực tế:

Bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng diện tích $172,5 \text{ m}^2$ (trong giấy CNQSDĐ) $+ 56,2 \text{ m}^2$ (diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ) $= 228,7 \text{ m}^2$ (diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích $60,9 \text{ m}^2$ (trong giấy CNQSDĐ) $+ 9,5 \text{ m}^2$ (diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ) $= 70,4 \text{ m}^2$ (diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).

Bà Đinh Thị Thương và ông Lê Xuân Thủy quản lý sử dụng diện tích $83,4 \text{ m}^2$ (là diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị L chưa được tách sổ riêng) đã trừ quy hoạch giao thông.

[2.4] Đối với yêu cầu khác:

- Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thương, Lê Xuân Thủy: Tại phiên tòa người đại diện của bà Đinh Thị Thương, Lê Xuân Thủy là Anh Lê Minh Quế yêu cầu được tách vụ án riêng để ông Thủy và bà Thương khởi kiện bà Lựu. HĐXX chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu không đồng ý đề Ngân hàng phát mãi phần tài sản mà bà Thương đã mua của bà L, sau khi xem xét các giấy tờ mua bán đất giữa bà Phạm Thị L và bà Đinh Thị Thương đã được ký kết giữa các bên, giấy giao nhận tiền, các giấy tờ liên quan. Thì HĐXX xác định việc ký kết giữa bà Thương với bà L vào năm 1999 là khi bà Lựu chưa được cấp Giấy CNQSDĐ (bà Lựu được cấp vào năm 2002); ngoài ra khi làm các thủ tục

mua bán thì không có sự đo đạc của cơ quan có thẩm quyền. Nên không có cơ sở nào cho thấy rằng việc mua bán đất giữa bà L với bà Thương là hợp pháp. Do đó ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thương về việc không đồng ý để Ngân hàng phát mãi diện tích đất 83,4m² đã mua của bà L là không được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần diện tích 60,9 m² mà bà Tuyết đã mua của bà Lựu. HĐXX xét việc mua bán diện tích 60,9 m² của bà Nguyễn Thị Tuyết với bà Nguyễn Thị L đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Tuyết trước thời điểm bà L đi thế chấp Ngân hàng. Do đó việc không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần diện tích 60,9 m² của bà Nguyễn Thị Tuyết đã mua của bà L là có cơ sở chấp nhận.

[3] HĐXX xét thấy:

HĐXX xét căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và việc bị đơn vi phạm hợp đồng về thời hạn trả nợ và căn cứ các quy định pháp luật, xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

Buộc bà Phạm Thị L phải trả tổng số tiền cho Ngân hàng tính đến ngày 05/12/2023 là: 743.837.671 đồng (*trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng*) và tiền lãi suất phát sinh từ ngày 05/12/2023 đến khi bà L trả hết nợ là có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp bà Lựu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 (*thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy*) và Ngân hàng được phát mãi 255, 9 m² (*diện tích đất còn lại trong sổ đỏ thuộc quyền sở hữu của bà L đã trừ đi 60,9m² phần diện tích đã của bà Tuyết*) trong số tổng diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 (*Chi tiết diện tích đất Ngân hàng phát mãi được theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 được thể hiện theo Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022 của TAND huyện Kon Rẫy*) là có cơ sở chấp nhận

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

- Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được chấp nhận, vì vậy bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 117; 118; 280; 288; 299; 317; 318; 319; 320; 323; 234; 325; 357; 463; 466; 468 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền còn nợ tính đến ngày 05/12/2023 tổng số tiền là: 743.837.671 đồng (*trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018.

Kể từ ngày 06 tháng 12 năm 2023 bà Phạm Thị L còn phải chịu tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018 cho đến khi bà Lựu thanh toán xong mọi khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì lãi suất mà bà L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Trường hợp bà Phạm Thị L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019;

Đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với 255, 9 m² diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy (*Chi tiết diện tích đất Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được kê biên, xử lý theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 được thể hiện theo Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022 của TAND huyện Kon Rẫy*).

3. Về án phí:

- Bà phạm Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 33.753.506 đ (*Ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm lẻ sáu đồng*).

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 12.719.809 đ (*Mười hai triệu, bảy trăm mười chín nghìn, tám trăm lẻ chín đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001612 ngày 12/3/2020 của Chi cục THADS huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Phạm Thị L phải chịu 26.000.000 đ (*Hai mươi sáu triệu đồng*) tiền xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được nhận lại số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 26.000.000 đ (*Hai mươi sáu triệu đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (05/12/2023). Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật 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, 7 và 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 cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Kon Rẫy;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Chi cục THADS huyện Kon Rẫy;
- Các đương sự
- Lưu HSVA./.

Lê Hữu Nuôi