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: 188/2022/DS-ST
Ngày 27/9/2022
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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Bộ
Ông Phạm Cảm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk: Bà H'Mi Chan Niê – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2022/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2021/QĐ-ST ngày 12/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện L, địa chỉ: Số A, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đình V – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Bưu điện L – Chi nhánh Đ (Quyết định ủy quyền số 6650/2017/QĐ-TGĐ ngày 20/6/2017).

- Người đại diện theo ủy quyền tại Quyết định ủy quyền số 182/2020/UQ-L.ĐL ngày 02/12/2020: Ông Nguyễn Quốc T và ông Vũ Văn Th, địa chỉ: Ngân hàng TMCP Bưu điện L - Phòng giao dịch C – Chi nhánh Đ, số H, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn Q – Sinh năm: 1990, địa chỉ: Ngân hàng TMCP Bưu điện L - Phòng giao dịch C – Chi nhánh Đ, số A,

thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Giấy ủy quyền 2022/UQ-L.ĐL ngày 30/5/2022). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C – Sinh năm: 1982, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H'L K – Sinh năm: 1963, địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3.2. Ông Y K Byă – Sinh năm: 1966, địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà H'B Byă – Sinh năm: 1986, địa chỉ: Buôn Ê, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Đặng Phương L – Sinh năm: 1991 – Luật sư Văn phòng luật sư H, địa chỉ: Số G, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 17/7/2019 bà Nguyễn Thị Kim C có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện L – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch C theo hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019, số tiền cho vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, hình thức trả nợ: ngày 17/7/2020 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, ngày 17/7/2021 trả nợ gốc 250.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Nguyễn Thị Kim C và Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019, tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2750 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim C không trả được nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Như vậy kể từ ngày 18/7/2020 bà C đã vi phạm hợp đồng.

Vì vậy Ngân hàng TMCP Bưu điện L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số nợ (tạm tính đến ngày 16/11/2020) là 586.845.396 đồng, trong đó nợ gốc là 499.999.996 đồng, nợ lãi là 69.334.633 đồng, lãi phạt là 17.510.767 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 17/11/2020 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Bưu điện L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.
- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:
    + Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng.
    + Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.
    + Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng.

Và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019.

Trường hợp bà C không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:**

Ngày 17/7/2019, bà Nguyễn Thị Kim C có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện L – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch C theo hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019, số tiền cho vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, hình thức trả nợ: ngày 17/7/2020 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, ngày 17/7/2021 trả nợ gốc 250.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019 gồm các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc:

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2750 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C.

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Nguồn gốc các quyền sử dụng đất nêu trên do bà C nhận chuyển nhượng từ bà H'L Ksơr vào năm 2019, lý do chuyển nhượng là bà H'L Ksơr cần vay tiền, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C và bà H'L Ksơr không có thỏa thuận gì đối với các tài sản thuộc Thửa đất số 80 và Thửa đất số 79 do Ông Y K Byă quản lý, sử dụng. Đối với tài sản gắn liền với đất thì khi Ngân hàng thẩm định bà C có nói với cán bộ thẩm định của Ngân hàng là tài sản cây cối gắn liền với Thửa đất số 61 là của bà H'L Ksơr trực tiếp quản lý, canh tác; tài sản cây cối gắn liền với Thửa đất số 80 và Thửa đất số 79 là của Ông Y K Byă trực tiếp quản lý, canh tác.

Do việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên từ khi vay đến nay bà C chưa trả được nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Bà C đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu điện L với tổng số tiền:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.
- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:
  + Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng.
  + Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.
  + Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng.

Và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019. Bà C đồng ý cho Ngân hàng xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'L Ksơr trình bày:**

Các thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m^2; thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m^2 và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2750 m^2, tại xã Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc của gia đình bà H'L Ksơr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Năm 2014 chồng bà H'L Ksơr mất nên gia đình thống nhất bà H'L Ksơr được thừa kế và sang tên lại toàn bộ các thửa đất trên cho bà H'L Ksơr . Sau đó do gia đình thiếu nợ nên bà H'L Ksơr đã chuyển nhượng sang tên các quyền sử dụng đất cho bà C. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay bà H'L Ksơr vẫn là người trực tiếp canh tác trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m2; còn hai thửa đất còn lại là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2 và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2750 m2 thì ông Y K là người trực tiếp quản lý, canh tác. Nay Ngân hàng khởi kiện bà C trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2022 là 764.104.465 đồng và lãi suất phát sinh thì bà H'L Ksơr không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, bà H'L Ksơr cho rằng đối với việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà C thì bà không có ý kiến gì, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C và bà H'L Ksơr không có thỏa thuận gì đối với các tài sản thuộc Thửa đất số 80 và Thửa đất số 79 do Ông Y K Byă quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m^2 mà bà H'L Ksơr đang quản lý, sử dụng hiện

nay đã sang nhượng nên không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Y K Byă, người đại diện theo ủy quyền cho Ông Y K Byă là bà H'B Byă cùng thống nhất trình bày:**

Ông Y K Byă bắt đầu canh tác trực tiếp trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2 và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2750 m2, tại xã Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2013 cho đến nay. Vì theo phong tục của người Ê Đê, sau khi chồng của chị H' L chết, gia đình thống nhất giao cho Ông Y K Byă các thửa đất này để canh tác. Nay Ngân hàng khởi kiện bà C trả số tiền vay và lãi suất phát sinh thì ông Khiêm không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với việc xử lý tài sản là các thửa đất số 79 và thửa đất số 80 thì Ông Y K Byă không đồng ý, bởi vì toàn bộ cây trồng trên đất bao gồm cây cà phê, cây điều là tài sản của Ông Y K Byă, Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng thực tế các thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông Y K Byă.

**** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Y K Byă là bà Đặng Phương Lan trình bày:***

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019, bà C dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506; CQ 548507 và CQ 548505 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, toàn bộ tài sản trên đất không xác định giá trị khi định giá để đưa vào tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp và không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm của hợp đồng. Ông Y K Byă bắt đầu canh tác trực tiếp trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2 và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2750 m2, tại xã Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2013 cho đến nay. Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng thực tế các thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông Y K Byă.

**** Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:***

- *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện L. Buộc bà Nguyễn Thị Kim C trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền cụ thể là:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.
- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:
    + Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng.
    + Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.
    + Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng.

Và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim C không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019 bị vô hiệu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2750 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và xử lý hậu quả buộc Ngân hàng phải trả lại các giấy chứng quyền sử dụng đất cho bà C.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim C và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Bưu điện L đều thừa nhận khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019, số tiền cho vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, hình thức trả nợ: ngày 17/7/2020 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, ngày 17/7/2021 trả nợ gốc 250.000.000 đồng.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà Nguyễn Thị Kim C đồng ý trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.
- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:
    + Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng.

+ Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.

+ Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng.

Và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Bưu điện L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2022 là 764.104.465 đồng và lãi suất phát sinh là phù hợp, cần chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện L và bà Nguyễn Thị Kim C, căn cứ vào quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử xem xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp như sau:

[2.2.1] Đối với tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 61: Xét thấy, việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m^2 theo Hợp đồng thế chấp số 56/2019/HĐTC/PGD được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật, các tài sản trên đất do bà H'L Ksơr đang quản lý, sử dụng hiện nay đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C nên không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, trong trường hợp bà Nguyễn Thị Kim C 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 là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận.

[2.2.2] Đối với tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 79 và thửa đất số 80:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thể hiện hiện trạng Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m^2 và Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2750 m^2 hiện do Ông Y K Byă trực tiếp quản lý, canh tác, trên đất có trồng cây cà phê, cây điều.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa người có quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim C và bà H'L Ksơr đều thừa nhận đối với tài sản trên đất mà Ông Y K Byă đang quản lý, sử dụng thì không thể hiện có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019, bà C dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506; CQ 548507 và CQ 548505 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, toàn bộ tài sản trên đất không xác định giá trị khi định giá để đưa vào tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp và không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm của hợp đồng.

Quá trình Ngân hàng thẩm định, xác minh ngày 13/7/2019 bà C có nói với cán bộ thẩm định của Ngân hàng là tài sản cây cối gắn liền với Thửa đất số 61 là

của bà H'L Ksơr trực tiếp quản lý, canh tác; tài sản cây cối gắn liền với Thửa đất số 80 và Thửa đất số 79 là của Ông Y K Byă trực tiếp quản lý, canh tác. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cho rằng bà C khai các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà C nhưng lời khai này không được bà C thừa nhận, bà C cho rằng chỉ ký xác nhận giá trị quyền sử dụng đất để Ngân hàng định giá cho vay tiền theo Biên bản định giá ngày 13/7/2019 của Tổ thẩm định tài sản bảo đảm Chi nhánh Đ và khảo sát theo Biên bản khảo sát hiện trạng nhà – đất tại Mục II đối chiếu hồ sơ pháp lý và thực tế tài sản, hàng ngang số 9 Tài sản 1, 2, 3 thể hiện Tài sản trên đất: Không. Bên cạnh đó, đại diện Ngân hàng cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh Ông Y K Byă biết việc thế chấp Thửa đất số 79 và Thửa đất số 80. Vì vậy Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản trên đất và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 79 và thửa đất số 80 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Y K Byă, do chủ sở hữu tài sản trên đất là Ông Y K Byă và chủ sở hữu quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Kim C không có thỏa thuận trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H'L Ksơr , nên không thuộc trường hợp có thể chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất trong quá trình thi hành án.

Đối với quan điểm phía Ngân hàng có thẩm định kiểm đếm số cây trồng trên đất theo Thông báo kết quả định giá số 54361_PMĐG/2019/TBĐG-ĐVKD-DAKLAK, xét thấy Thông báo chỉ thể hiện có chữ ký mục cán bộ định giá của Ngân hàng M, cán bộ kiểm soát của Ngân hàng Nguyễn Quốc T và Phụ lục định giá, có chữ ký mục cán bộ định giá Mạc Đăng Năng L, ngoài ra không có biên bản giao cho người nào khác, số cây kiểm đếm chỉ thể hiện có cây cà phê là không đúng thực tế hiện trạng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột còn có cây xoài, cây điều nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp này, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019 bị vô hiệu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim C và Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2750 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và xử lý hậu quả buộc Ngân hàng phải trả lại các giấy chứng quyền sử dụng đất trên cho bà C là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định: Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng

TMCP Bưu điện L số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được từ bà C.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: [(20.000.000 + (364.104.465 đồng x 4%)] = 34.564.179 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Bưu điện L số tiền 13.737.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0014010 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 122, 130, 131, 133, 317, 318, 325 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Điều 4, Điều 56, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện L.

[1] Buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 764.104.465 đồng, trong đó:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.

- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:

+ Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng.

+ Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.

+ Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng.

Và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019.

[2] Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim C không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7380 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk

Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim C trả được nợ cho Ngân hàng thì sau khi Nguyễn Thị Kim C trả hết nợ, Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019.

[3] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019 bị vô hiệu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc:

+ Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5870 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và tài sản gắn liền với đất.

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2750 m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Kim C và tài sản gắn liền với đất.

Buộc Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2019.

- Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Bưu điện L số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định sau khi thu được từ bà C.

- Về án phí: Nguyễn Thị Kim C phải chịu số tiền 34.564.179 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Bưu điện L số tiền 13.737.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0014010 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trong 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

(Đã ký)

Vũ Đức Mạnh