

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CUM'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **32/2023/DS-ST**

Ngày: 30/6/2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CUM'GAR

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền Diệu

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Lân

2. Ông Nguyễn Văn Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cum'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cum'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cum'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 259/2021/TLST - DS ngày 09 tháng 10 năm 2021; 259A/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022. Về việc: *“Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản; Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐXXST- DS, ngày 19 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS ngày 06/6/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần P

Địa chỉ: 45 A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn B (có mặt)

Địa chỉ: 269 C, phường D, TP.E, tỉnh Đắk Lắk

2. *Bị đơn:* Ông Y L Hwing (có mặt) và bà H S Mlô (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn G, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Y W Ênuôl. Địa chỉ: Buôn G, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Y J Ktla và bà H T1 Ayun (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn K, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

- Bà H M Mlô; ông Y P Mlô; bà H L Mlô; bà H T3 Mlô; bà H Q Mlô; ông Y R Mlô (vắng mặt). Địa chỉ: Buôn G, xã H, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk
- Ông Y I Mlô (vắng mặt)
Địa chỉ: Buôn J xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk
- Ông Y O Niê (vắng mặt)
Địa chỉ: Buôn S, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk
- Ông Y Z Mlô (vắng mặt)
Địa chỉ: Buôn Cuôr Đăng, xã Cuôr Đăng, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bình trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần P – Chi nhánh Đắk Lắk (gọi tắt là ngân hàng) và ông Y L Hwing và bà H S Mlô là bên thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng 0384/2016/HĐTD-CN ngày 24/3/2016 giữa ngân hàng và ông Y L H Wing và bà H S Mlô đối với khoản vay gốc 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh gia công cửa sắt, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ông Y L Hwing và bà H S Mlô yêu cầu trả nợ và đã được giải quyết bằng bản án số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, diện tích 1580m², trong đó có 400m² đất ở và 1180m² đất trồng cà phê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 do Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp ngày 01/10/1996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157886 QSDĐ/BH01. Địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014. Hiện nay ông Y L Hwing và bà H S Mlô còn nợ ngân hàng 300.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014. Trường hợp ông Y L Hwing và bà H S Mlô không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo bản án số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp vừa nêu.

Bị đơn ông Y L Hwing trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày: Ông xác định thực tế vợ chồng có giao dịch vay tiền, hợp đồng thế chấp đất và nhà tọa lạc tại xã H, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nên Ngân hàng khởi kiện và đã được giải quyết bản án số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhưng do liên quan đến người thứ ba nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chưa được giải quyết. Nay ông chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 đối với ông Y L H Wing và bà H S Mlô thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, xã H, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay gia đình và con cái đang xoay sở để trả nợ vay cho ngân hàng, mong ngân hàng tạo điều kiện cho xem xét cho gia đình thanh toán nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Y W ÊNuôl trong quá trình tố tụng trình bày: Ông là chồng của bà H L Mlô, vợ chồng ông kết hôn năm 2012. Sau khi kết hôn ông Y L và bà H S có cho vợ chồng ông Y W một phần diện tích đất phía sau nhà để xây nhà cấp 4 ở cho đến nay. Việc gia đình vợ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vay ngân hàng sau khi vợ chồng ông Y W xây dựng nhà. Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 giữa ông Y L Hwing, bà H S Mlô với ngân hàng do có liên quan đến tài sản là nhà cấp 4 và bép xây dựng trên đất đã thế chấp vay ngân hàng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc Gân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Gy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đối với đại diện nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 86 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 122, 319, 342, 343, 351 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 188, 195 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 11/2017 AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông về việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng số số 0384/2016/HĐTD-CN đối với vợ chồng ông Y L Hwing và bà H S Mlô trong trường hợp Y L Hwing và bà H S Mlô không trả được nợ. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Y W Ênuôl.

Về án phí và các chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 đối với ông Y L H Wing và bà H S Mlô thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, xã H, huyện CuMgar, tỉnh Đắk Lắk. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CuMgar, tỉnh Đăklăk theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng và luật áp dụng: Tại phiên tòa chỉ đại diện theo ủy quyền cho ngân hàng và bị đơn ông Y L Hwing có mặt. Ông Y J Ktla và bà H T1 Ayun có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn bà H S Mlô, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/4/2014. Hội đồng xét xử áp dụng các quy định và điều luật của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn thấy rằng:

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, ông Y L H Wing và bà H S Mlô đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để vay vốn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 để đảm bảo cho khoản vay theo các hợp đồng tín dụng ký từ ngày 03/4/2014 đến ngày 03/4/2019, tài sản thế chấp là thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, diện tích 1580m², trong đó có 400m² đất ở và 1180m² đất trồng cà phê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 do Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp ngày 01/10/1996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157886 QSDĐ/BH01. Địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Được công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CưMgar chứng nhận việc thế chấp ngày 03/4/2014. Theo hợp đồng tín dụng số 0384/2016/HĐTD-CN ngày 24/3/2016 giữa ngân hàng và ông Y L H Wing và bà H S Mlô đối với khoản vay gốc 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh gia công cửa sắt, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ông Y L Hwing và bà H S Mlô yêu cầu trả nợ và đã được giải quyết bằng bản án số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện CưMgar có hiệu lực pháp luật.

Tại thời điểm ông Y L Hwing và bà H S Mlô ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 03/4/2014, trong hộ (ngoài ông Y L và bà H S) còn có 07 người con là Bà H M Mlô; ông Y P Mlô; bà H L Mlô; bà H T3 Mlô; ông Y R Mlô, ông Y I Mlô, ông Y Z Mlô đã trên 15 tuổi, có ý kiến bằng văn bản đồng ý cho ông Y L và bà H S thế chấp tài sản chung của hộ gia đình. Quá trình thẩm định tài sản, trình tự thủ tục nhận thế chấp của ngân hàng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa các bên nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 có hiệu lực pháp luật. Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định: “Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Tuy nhiên, còn ông Y W Ênuôl là chồng của H L Mlô và Y O Niê là chồng của bà H M Mlô nhưng họ đều không có ý kiến thể hiện sự đồng ý về việc thế chấp tài sản của vợ chồng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã đưa chồng của bà H L Mlô là ông Y W Ênuôl và chồng của bà H M

MLô là ông Y O Niê tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bà H M MLô và ông Y O Niê là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện CuMgar ngày 14/09/2010 trước thời điểm thế chấp, tài sản tạo dựng trên đất gồm: Nhà cấp 4 xây năm 2013 có diện tích $10.4 \times 4.4\text{m} = 45.76\text{m}^2$ có kết cấu móng đá học, tường xây gạch, trần tôn lạnh, mái lợp tôn, cửa sắt kính, nền lát gạch men 30×30 trị giá 80.967.744 đồng.

Bà H L MLô và ông Y W ÊNuôl là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện CuMgar ngày 12/02/2012 trước thời điểm thế chấp, tài sản tạo dựng trên đất gồm: Nhà cấp 4 xây năm 2013, có sửa chữa năm 2022 kết cấu 01 bếp, phòng tắm, vệ R gắn liền nhau, nền lát gạch bông $60 \times 60\text{cm}$, trần treo, mái lợp tôn, tường xây gạch 10, ốp dam ri bằng gạch bông $1,1\text{m}$; 01 cửa sổ khung sắt kính $1,2 \times 1\text{m}$; 01 cửa bên hông khung sắt kính $1,3 \times 2\text{m}$ trị giá 92.012.000 đồng; 01 mái che diện tích 30.6m^2 kết cấu mái tôn, khung sắt làm năm 2022 trị giá 16.560.720 đồng; Nhà trên tường ốp nhựa giả gỗ, nền lát gạch bông 60×60 diện tích 62m^2 , trần thạch cao 28m^2 trị giá 198.772.000 đồng. Tổng giá trị tài sản 307.344.720 đồng.

Quá trình tố tụng thể hiện bà H M và H L đồng ý cho ông Y L và bà H S được dùng tài sản trên thế chấp để vay vốn ngân hàng; Xử lý tài sản thế chấp nếu ông Y L và bà H S không trả được nợ cho ngân hàng. Vì vậy, $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung của ông Y W và ông Y O mặc dù chưa được sự đồng ý của ông Y W và ông Y O thế chấp đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0384/2016/HĐTD-CN ngày 24/3/2016 nhưng theo tinh thần của án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật... .. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”* là phù hợp Điều 342, Điều 715, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng: Hợp đồng thế chấp số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông với ông Y L Hwing và bà H S MLô có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông Y L Hwing và bà H S MLô trả nợ xong cho Ngân hàng theo bản án số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính cho ông Y L Hwing và bà H S MLô tài sản đã thế chấp là: Giấy chứng nhận số H 046857 do Ủy ban nhân dân huyện CuMgar cấp ngày 01/10/1996 cho ông Y L Hwing và bà H S MLô. Trường hợp ông Y L Hwing và bà H S MLô không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền

yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, diện tích 1580m², địa chỉ tại xã H, huyện CuM'gar, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận số H 046857 do Ủy ban nhân dân huyện CuMgar cấp ngày 01/10/1996 cho hộ ông Y L Hwing.

Ông Y O Niê và ông Y W Ênuôl được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp (nếu có nhu cầu).

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Y W Ênuôl Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng ông Y W Ênuôl vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Y W Ênuôl là phù hợp với điểm c khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Hậu quả của việc đình chỉ: Ông Y W Ênuôl được quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được chấp nhận nên ông Y L Hwing và bà H S Mlô phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Ngân hàng đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện CuMgar theo quy định pháp luật.

[4]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí. Ông Y L Hwing và bà H S Mlô phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do đình chỉ yêu cầu độc lập vì ông Y W Ênuôl với lý do vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên sung ngân sách nhà nước 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Y Wôk Ênuôl đã nộp là phù hợp khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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

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 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, Điều 227, điểm c khoản 2 Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 122, Điều 319, Điều 342, Điều 343, Điều 351, Điều 715, Điều 719, Điều 721 của Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng Điều 167, 188, 195 Luật Đất đai năm 2013

- Áp dụng mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm

- Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017

- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

2. Hợp đồng thế chấp số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P với ông Y L Hwing và bà H S Mlô có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Y L Hwing và bà H S Mlô trả nợ xong cho Ngân hàng theo bản án số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính cho ông Y L Hwing và bà H S Mlô tài sản đã thế chấp là: Giấy chứng nhận số H 046857 do Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp ngày 01/10/1996 cho ông Y L Hwing và bà H S Mlô.

Trường hợp ông Y L Hwing và bà H S Mlô không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, diện tích 1580m², địa chỉ tại xã H, huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận số H 046857 do Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp ngày 01/10/1996 cho hộ ông Y L Hwing.

Ông Y O Mlô và ông Y W Ênuôl được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, diện tích 1580m², địa chỉ tại xã H, huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp (nếu có nhu cầu).

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Y W ÊNuôl về: Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 giữa ông Y L Hwing, bà H S Mlô với ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông.

Hậu quả của việc đình chỉ: Ông Y W Ênuôl được quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1 Về án phí: ông Y L Hwing và bà H S Mlô có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch.

Sung ngân sách nhà nước 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Y W Ênuôl đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar theo biên lai thu số AA/2021/0013832 ngày 21/11/2022.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông không phải chịu án phí.

4.2. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: ông Y L Hwing và bà H S Mlô phải hoàn trả 3.100.000 đồng chi phí đo đạc và 5.000.000 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản cho ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Gyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- VKS huyện CưM'gar;
- T.H.A dân sự huyện CưM'gar ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; lưu VP.

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

Lê Thị Huyền Diệu

