

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐƠN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 07/2020/DSST

Ngày 25/6/2020.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vinh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Mai Thu;

2. Ông Hoàng Văn Thu.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông Đinh Ngọc Lương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2020/QĐST-DS ngày 08/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2020/QĐST-DS ngày 27/5/2020 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tháp B, 35 H, quận H, TP. Hà Nội.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh Đ – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh B;

- Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Nguyên B - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch H, Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh B;

Địa chỉ: 29 N, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

* Bị đơn: Bà Vũ Thị Ngọc B – Sinh năm 1968

Trú tại: Buôn T, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Dương Tuấn V – Sinh năm 1993

Trú tại: Buôn T, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2019 của Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam. Bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Nguyên B trình bày:

Bà Vũ Thị Ngọc B ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/11357965/HĐTD ngày 29/08/2018 và hợp đồng tín dụng số 02/2018/11357965/HĐTD ngày 13/09/2018, hiện nay các khoản vay trên đã quá hạn trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Tại hợp đồng tín dụng số 01/2018/11357965/HĐTD ngày 29/08/2018 bà Vũ Thị Ngọc B vay số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay vốn: Đầu tư sản xuất nông nghiệp. Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày vay; Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; Kỳ hạn trả nợ lãi: Vào các ngày 31/10/2018; 31/01/2019; 01/05/2019; 28/07/2019.

Tại hợp đồng tín dụng số 02/2018/11357965/HĐTD ngày 13/09/2018 bà Vũ Thị Ngọc B vay số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mô hình kinh tế trang trại hữu cơ (Organic Farm). Thời hạn vay: 10 tháng, kể từ ngày vay; Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm, Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Kỳ hạn trả nợ lãi: Vào các ngày 01/01/2019; 31/03/2019; 30/06/2019; 13/08/2019.

* Khoản vay nói trên được đảm bảo bởi, tài sản thế chấp:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2018/11357965/HĐTC ngày 02/10/2018 ký kết giữa bên thế chấp là bà Vũ Thị Ngọc B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B - PGD H, cụ thể như sau:

01 Giấy chứng nhận QSD đất số CI 272932, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 480m² (Trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 180m²) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Vũ Thị Ngọc B ngày 24/10/2017. Địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

01 Giấy chứng nhận QSD đất số CI 272933, thửa đất số 43 diện tích 14.250m² và thửa 260 diện tích 5.560m², tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 19.810m² đất trồng cây hàng năm, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Vũ Thị Ngọc B ngày 24/10/2017. Địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Tài sản trên đất hiện tại: Nhà xây cấp 4 diện tích 80m², Vườn cây cà phê, hồ tiêu, điều.

Giá trị tài sản thế chấp định giá tại thời điểm thế chấp: 2.018.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm mười tám triệu đồng).

* Tài sản đảm bảo của bên thứ 3:

Theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2018/11357985/HĐTC ngày 28/08/2018 ký kết giữa bên thế chấp là ông Dương Tuấn V và bên được bảo đảm là bà Vũ Thị Ngọc B với bên nhận thế chấp là

Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B - PGD H, cụ thể như sau:

01 Giấy chứng nhận QSD đất số AH 498043, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.830m² đất trồng cây lâu năm, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

01 Giấy chứng nhận QSD đất số AH 498044, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 25, diện tích 12.570m² đất trồng cây lâu năm, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

01 Giấy chứng nhận QSD đất số AH 498045, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.760m² đất trồng cây lâu năm, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

01 Giấy chứng nhận QSD đất số AH 498047, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25, diện tích 24.800m² đất trồng cây lâu năm, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

01 Giấy chứng nhận QSD đất số AH 498048, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 25, diện tích 15.950m² đất trồng cây lâu năm, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

01 Giấy chứng nhận QSD đất số AH 498049, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 32.790m² đất trồng cây lâu năm, do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

Giá trị tài sản thế chấp định giá tại thời điểm thế chấp: 3.266.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu đồng*).

Sau khi vay vốn bà Vũ Thị Ngọc B liên tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và gốc, mặt dù ngân hàng đã nhiều lần đốc thúc, làm việc trực tiếp với bà B nhưng vẫn chây ì, cố tình trốn tránh không trả nợ. Tính đến ngày 25/6/2020 bà Vũ Thị Ngọc B dư nợ tại Ngân hàng các khoản là 4.698.680.137 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 548.416.439đồng, nợ lãi quá hạn: 150.263.699đồng).

Nay đề nghị Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết buộc bà Vũ Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng số tiền 4.698.680.137 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 548.416.439đồng, nợ lãi quá hạn: 150.263.699đồng) và lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 26/6/2020 cho đến khi trả hết nợ.

- Trong trường hợp bà Vũ Thị Ngọc B không trả hết nợ, thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ Ngân hàng. Trường hợp tiền bán tài sản thế chấp

không đủ trả nợ, yêu cầu bà Vũ Thị Ngọc B dùng các nguồn thu nhập hoặc tài sản khác để trả nợ vay.

Về án phí: Ông Bùi Nguyên B đề nghị bị đơn bà Vũ Thị Ngọc B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Sau khi thụ lý Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã triệu tập bị đơn bà Vũ Thị Ngọc B và người có nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V lên Tòa án làm việc và nhận thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không có mặt. Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương nơi bà Vũ Thị Ngọc B và anh Dương Tuấn V đăng ký hộ khẩu thường trú và ghi trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Qua xác minh tại Công an xã K, huyện B cung cấp: Bà Vũ Thị Ngọc B và anh Dương Tuấn V có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại Buôn T, xã K, huyện B một thời gian nhưng hiện nay bà Vũ Thị Ngọc B và anh Dương Tuấn V đã đi khỏi nơi cư trú, không khai báo với chính quyền địa phương nên hiện nay không biết bà Vũ Thị Ngọc B và anh V đang làm gì, ở đâu.

Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã tiến hành niêm yết giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại nhà bà Vũ Thị Ngọc B, Ủy ban nhân dân xã K nơi bà B và anh V cư trú và tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn nhiều lần nhưng bà B và anh V đều vắng mặt tại phiên hòa giải không có lý do. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn căn cứ Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự lập biên bản không tiến hành hòa giải được và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử.

Ý kiến của Kiểm sát viên: về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 91; Điều 161; Điều 192 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 40; các điều 277, 280, 299, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Vũ Thị Ngọc Bích.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B số tiền 4.698.680.137 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 548.416.439đồng, nợ lãi quá hạn: 150.263.699đồng) và lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 26/6/2020 cho đến khi trả hết nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NĐ – HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì “*Trường hợp trong đơn khởi kiện người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở. Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật dân sự thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*”.

Như vậy, việc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V thay đổi nơi cư trú, nơi làm việc gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật dân sự thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung. Đồng thời Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định nhưng bị đơn và người có nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 02 không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về hợp đồng tín dụng: Xét hợp đồng tín dụng số 01/2018/11357965/HĐTD ngày 29/08/2018 và hợp đồng tín dụng số 02/2018/11357965/HĐTD ngày 13/09/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B với bà Vũ Thị Ngọc B là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, hợp đồng tín dụng có hiệu lực và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ ngày ký và bên vay là bà Vũ Thị Ngọc B đã nhận toàn bộ số tiền vay. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Vũ Thị Ngọc B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và lãi quá hạn cho nguyên đơn.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam là phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B số tiền 4.698.680.137 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 548.416.439đồng, nợ lãi quá hạn: 150.263.699đồng) và lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 26/6/2020 cho đến khi trả hết nợ.

[2.1] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Xét thấy hai bên thỏa thuận sử dụng tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 01/2018/11357965/HĐTD ngày 29/08/2018 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 272932, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 480m² (Trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 180m²) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Vũ Thị Ngọc B ngày 24/10/2017. Quyền sử dụng đất số CI 272933, thửa đất số 43 và 260, tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 19.810m² đất trồng cây hàng năm, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Vũ Thị Ngọc B ngày 24/10/2017. Địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tài sản trên đất hiện tại: Nhà xây cấp 4 diện tích 80m², Vườn cây cà phê, hồ tiêu, điều theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2018/11357965/HĐTC ngày 02/10/2018 ký kết giữa bên thế chấp là bà Vũ Thị Ngọc B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có ý kiến hay thay đổi gì khác, các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp số 02/2018/11357965/HĐTC ngày 02/10/2018 có hiệu lực kể từ ngày ký, đăng ký.

[2.2] Xét thấy tài sản thế chấp của bên thứ ba: Các bên thỏa thuận sử dụng tài sản bảo đảm của bên thứ ba cho hợp đồng tín dụng số 02/2018/11357965/HĐTD ngày 13/09/2018 là quyền sử dụng đất số AH 498043, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.830m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498044, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 25, diện tích 12.570m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498045, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.760m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498047, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25, diện tích 24.800m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498048, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 25, diện tích 15.950m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498049, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 32.790m² đất trồng cây lâu năm, đều do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, đều được chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018 theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2018/11357985/HĐTC ngày 28/08/2018 ký kết giữa bên thế chấp là anh Dương Tuấn V và bên được bảo đảm là bà Vũ Thị Ngọc B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có ý kiến hay thay đổi gì khác, các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp số 01/2018/11357985/HĐTC ngày 28/08/2018 có hiệu lực kể từ ngày ký, đăng ký.

Trong hợp đồng thế chấp có điều khoản: Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên thế chấp; như vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng là đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Qua xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nêu trên thì tài sản thế chấp của bên thứ ba anh Dương Tuấn V tại Buôn T, xã K, huyện B không có

bất kỳ sự thay đổi về diện tích, hiện trạng đất và không có sự chuyển dịch quyền sử dụng đất.

Riêng đối với tài sản thế chấp của bà Vũ Thị Ngọc B tại thôn 03, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thì có sự thay đổi về diện tích và hiện trạng đất, thửa số 259, diện tích thực tế là 675.0m² trong đó có 300m² đất ở; Thửa đất số 43 diện tích 14.710m² và thửa 260 diện tích 3.869,9m², tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 18.579,9m²; không có sự chuyển dịch quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định: Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền là 5.000.000đồng và đã chi phí hết, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bà Vũ Thị Ngọc B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ngân hàng số tiền 5.000.000đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm nên được trả lại.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Vũ Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 91, Điều 157, Điều 158, Điều 203 và b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 299, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam. Buộc bà Vũ Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tuấn V phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B số tiền 4.698.680.137 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 548.416.439đồng, nợ lãi quá hạn: 150.263.699đồng) và lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/

11357965/HĐTD và số 02/2018/11357965/HĐTD tính từ ngày 26/6/2020 cho đến khi trả hết nợ. Sau khi bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng phải trả lại cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các tài sản đã thế chấp, theo hợp đồng thế chấp số 01/2018/11357985/HĐTC ngày 28/08/2018 và số 02/2018/11357965/HĐTC ngày 02/10/2018.

Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2018/11357985/HĐTC ngày 28/08/2018 gồm: Quyền sử dụng đất số AH 498043, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.830m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498044, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 25, diện tích 12.570m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498045, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.760m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498047, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25, diện tích 24.800m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498048, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 25, diện tích 15.950m² đất trồng cây lâu năm; Quyền sử dụng đất số AH 498049, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 32.790m² đất trồng cây lâu năm, đều do UBND huyện Buôn Đôn cấp cho hộ ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tú Q ngày 25/12/2006, đều được chuyển nhượng lại cho anh Dương Tuấn V ngày 27/8/2018.

Hợp đồng thế chấp số 02/2018/11357965/HĐTC ngày 02/10/2018 gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 272932, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 480m² (Trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 180m²) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Vũ Thị Ngọc B ngày 24/10/2017. Quyền sử dụng đất số CI 272933, thửa đất số 43 và 260, tờ bản đồ số 19, diện tích 19.810m² đất trồng cây hàng năm, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Vũ Thị Ngọc B ngày 24/10/2017. (Diện tích đất và hiện trạng thực tế: Thửa số 259, diện tích là 675.0m² trong đó có 300m² đất ở; Thửa đất số 43 diện tích 14.710m² và thửa 260 diện tích 3.869,9m², tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 18.579,9m²) Địa chỉ thửa đất thôn 03, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tài sản trên đất hiện tại: Nhà xây cấp 4 diện tích 80m², Vườn cây cà phê.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2018/11357965/HĐTD ngày 29/08/2018 và số 02/2018/11357965/HĐTD ngày 13/09/2018.

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 thì lãi suất mà người phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án

cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Về chi phí xem xét thẩm định: Bà Vũ Thị Ngọc B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B số tiền 5.000.000đồng (tạm ứng chi phí xem xét thẩm định).

Về án phí: Bà Vũ Thị Ngọc B và anh Dương Tuấn V phải nộp 118.986.800đồng (Một trăm mười tám triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B 57.956.500đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0000579 ngày 21/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

“ Trường hợp bản án được thi hành 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh, VKSND tỉnh;
- VKS huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Vinh Tuấn