TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK SONG** **TỈNH ĐĂK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2023/DS-ST
Ngày 29/12/2023
"V/v Tr/c hợp đồng tín dụng và Tr/c hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG
-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Phạm Văn Quân.
Các hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Thu Uyển và bà Võ Thị Thanh Huệ;
Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhàn, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tâm, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2023/TLST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và "Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2023/QĐXXST-DS ngày 09/11/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 110/2023/QĐST-DS ngày 08/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP BĐ LV;

Địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower số 109 T H Đ, phường C N, quận L K, TP. Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Doãn S – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Mai H – giám đốc chi nhánh Đắk Nông - Ngân hàng TMCP BĐ LV;

Người được ủy quyền lại : Ông Nguyễn Văn L – Chuyên viên xử lý - Ngân hàng TMCP BĐ LV – Chi nhánh Đắk Nông; Địa chỉ: đường 23/3, phường Ng Đ, TP G Ng, tỉnh Đăk Nông - Có mặt tại phiên tòa;

Bị đơn: Ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị L; Địa chỉ: Thôn Đ K, xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện Đ S; người đại diện theo ủy quyền: ông Đồng Văn G – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Đắk Song; địa chỉ: Tổ B, TT Đ A, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông – có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngân hàng TMCP BĐ LV – Chi nhánh Đắk Nông (gọi tắt Ngân hàng) trình bày: Ngày 08/12/2020 Ngân hàng TMCP BĐ LV – Chi nhánh Đắk Nông đã giải ngân cho ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg vay số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020; thời hạn vay 24 tháng; mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn với lãi suất là 11,5%/ năm. Kỳ hạn trả gốc lãi là tháng 12/2021 trả số tiền gốc là 100.000.000 đồng và tháng 12/2022 trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng. Nhưng đến thời hạn trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì ông L bà Lg không chịu trả.

Khi giải ngân cho ông L bà L vay số tiền này thì ông L bà Lg đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016 và hợp đồng thế chấp bổ sung số PL1-305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 23/02/2017;

Nên Ngân hàng TMCP BĐ LV – Chi nhánh Đắk Nông mới làm đơn yêu cầu ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải trả toàn bộ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyêt và tại phiên tòa ngày hôm nay do ông L bà Lg không chịu hợp tác nên Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông L và bà Lg phải trả toàn bộ gốc và lãi là 381.489.480 đồng*(Ba trăm tám mươi môt triệu bốn trăm tám mươi chín nghín bốn trăm tám mươi đồng)*cụ thể như sau: số tiền gốc là 259.999.919 đồng *(Hai trăm năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười chín đồng)* và lãi tính đến ngày xét xử ngày 29/12/2023 (Lãi trong hạn và lãi quá hạn) là 121.489.561 đồng (*Một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi chí nghìn năm trăm sáu mươi mốt đồng)* theo hợp đồng tín dụng số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020. Đối với số tiền lãi chậm trả lãi là 5.073.238 đồng (Năm triệu không trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) ngân hàng rút toàn bộ đối với số tiền này.

Ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh sau ngày 29/12/2023 theo hợp đồng tín dụng số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020.

Nếu ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo như thỏa thuận thì Ngân hàng TMCP BĐ LV – Chi nhánh Đắk Nông có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S xử lý theo thủ tục thi hành án đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016 và hợp đồng thế chấp bổ sung sốPL1-305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 23/02/2017;

*** Theo bị đơn** ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg trình bày: Tòa án đã tiến hành tống đạt các thủ tục tố tụng cho chị Trương Thị Lg nhưng chị Lg không hợp tác không về Tòa án làm việc còn ông Lê Hoàng Quang L trình bày: Tôi đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng khởi kiện tôi và chị Lg; ngày 08/12/2020 vợ chồng chúng tôi có vay của Ngân hàng với số tiền là 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dung số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020; thời hạn vay 24 tháng; mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn với lãi suất là 11,5%/ năm. Kỳ hạn trả gốc lãi là tháng 12/2021 trả

số tiền gốc là 100.000.000 đồng và tháng 12/2022 trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng. Đến thời hạn trả tiền cho Ngân hàng thì bên phía Ngân hàng cũng đã cử cán bộ xuống đôn đốc việc trả nợ nhưng hai vợ chông khó khăn nên chưa trả hết nợ cho Ngân hàng được nên Ngân hàng mới làm đơn khởi kiện vợ chồng tôi và tôi xin Ngân hàng cho chúng tôi thêm thời gian để thu xếp trả toàn bộ cho Ngân hàng.

Khi chúng tôi vay vốn của Ngân hàng thì chúng tôi đã thế chấp tài sản bảo đảm để bảo đảm khoản vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016; nếu chúng tôi không trả thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Căn cứ kết quả đo của Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ S ngày 14/7/2023 thể hiện diện tích đất thực tế ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg đang sử dụng là 21.717 m^2. Diện tích đất này nằm trong một phần diện tích đất đất được thu hồi theo quyết định số 1507/QĐ-UBND tỉnh Đắk Nông về việc thu hồi đất của Công ty Cổ Phần kỹ N G MDF L V giao cho UBND huyện Đ S quản lý sử dụng. Ngày 22/7/2019 UBND huyện Đ S đã ban hành phương án số 04/PA-UBND về việc quản lý, sử dụng đất thu hồi của các công ty giao về cho địa phương quản lý.

Về trình tự thủ tục cấp GCN QSD đất: Ngày 25/10/2015 ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg có đơn xin cấp GCN QSD đất thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm; Ngày 26/11/2015 UBND xã Đ D xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm; Ngày 28/12/2015 Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ S thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện cấp GCN QSD đất thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm; ngày 30/12/2015 Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ S có phiếu chuyển hồ sơ số 6042/PC/VPĐK đối với thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm; ngày 12/01/2016 ông L bà Lg đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm và ngày 21/01/2016 UBND huyện Đ S đã ký GCN QSD đất số phát hành số CA 890851 tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm. Việc UBND huyện cấp GCN QSD đất số phát hành CA890851 tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 chưa đảm bảo quy định của pháp luật vì: Tại thời điểm cấp GCN QSD đất chưa có phương án sử dụng đất; qua đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất theo quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đối với diện tích là 21.717 m^2 là quy hoạch đất trồng cây lâu năm. Do vậy UBND huyện Đ S xem xét thu hồi GCN QSD đất của ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg số phát hành CA890851 tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm. Sau đó cấp lại GCN QSD đất đối với diện tích đất trên theo phương án phê duyệt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải trả toàn bộ số tiền gốc và số tiền lãi trong hạn, quá hạn cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020; đối với số tiền lãi chậm trả

lãi là 5.073.238 đồng (Năm triệu không trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) ngân hàng rút toàn bộ đối với số tiền này.

Nếu ông L bà Lg không chịu trả, thì Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bị đơn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt và bảo lưu theo bản trình bày gửi Tòa án.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ Lg quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã hỏi và thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy việc xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP BĐ LV. Buộc ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg có nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc là 259.999.919 đồng *(Hai trăm năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười chín đồng)* và tiền lãi trong hạn, quá hạn như đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ.

Đối với số tiền lãi suất do chậm trả lãi Ngân hàng rút yêu cầu nên cần đình chỉ giải quyết.

Liên quan tài sản thế chấp mà ông L bà Lg đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 890851, tờ bản đồ: 155 thửa đất số 13, diện tích 18461 m^2 tọa lạc tại thôn Đ K, xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông do UBND huyện Đ S cấp ngày 21/01/2016. Tính đến ngày xét xử cơ quan được giao quản lý sử dụng đất chưa ban hành quyết định thu hồi về việc cấp GCN QSD đất này nên vẫn đủ điều kiện để giải quyết theo quy định. Trong trường hợp ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg không trả nợ thì Ngân hàng TMCP BĐ LV được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016 để thu hồi nợ.

Trường hợp tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP BĐ LV

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

***** *Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông L bà Lg lên Tòa án làm việc thì ông L có lên Tòa án làm việc còn bà Lg không lên Tòa án làm việc; Tòa án đã tống đạt các thủ tục tố tụng cho các đương sự nhưng phía bị đơn không hợp tác và nguyên đơn đề nghị Tòa án lập biên bản để giải quyết theo quy định. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định. Phiên tòa ngày 08/12/2023 ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Tòa án đã quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay, ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn xét xử vắng mặt ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg, có nơi cư trú: Địa chỉ: Thôn Đ K, xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đăk Nông. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

* *Về nội dung vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:*

cho Ngân hàng TMCP BĐ LV - chi nhánh Đắk Nông đã giải ngân cho Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg vay số tiền là 500.000.000 đồng hợp đồng tín dung số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020. Kỳ hạn trả gốc lãi là tháng 12/2021 trả số tiền gốc là 100.000.000 đồng và tháng 12/2021 trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng. Đồng thời, ông L bà Lg thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016. Do đó, Tòa án xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và "Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản" theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

* *Về thời hiệu khởi kiện:* Trong hợp đồng tín dụng số số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020 các đương sự thỏa thuận thời hạn trả nợ là ngày 08/12/2022. Ngày 21/4/2023 Ngân hàng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

*** Nhận định của hội đồng xét xử sơ thẩm về nội dung vụ án:**

[1]. Về số nợ và nghĩa vụ thanh toán:

Theo hợp đồng tín dụng và các tài liệu liên quan đã thu thập được thể hiện: Vào ngày 08 tháng 12 năm 2020 cho Ngân hàng TMCP BĐ LV - chi nhánh Đắk Nông cho ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg vay tổng số tiền là 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020. với mục đích: Thanh toán chi phí phục vụ phát triển nông nghiệp. Thời hạn vay 24 tháng, bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn 08/12/2022 (Trả lần 01 vào ngày 08/12/2021 là 100.000.000 đồng tiền gốc và lãi; Trả lần 02 vào ngày 08/12/2022 là 400.000.000 đồng tiền gốc và lãi). Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng 11,5%/năm, lãi suất điều chỉnh vào ngày đầu tiên hàng quý (01/01, 01/4, 01/7, 01/10), lãi

suất điều chỉnh là lãi suất niêm yết do cho Ngân hàng TMCP BĐ LV - chi nhánh Đắk Nông thông báo tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất tín dụng trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Xét hợp đồng tín dụng trên có chữ ký của ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg, việc ký kết là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy hợp đồng tín dụng nêu trên giữa cho Ngân hàng TMCP BĐ LV - chi nhánh Đắk Nông với ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg là hợp pháp.

Trong quá trình vay vốn của Ngân hàng, ông L bà Lg mới trả được số tiền gốc là 240.000.081 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu không trăm tám mười mốt đồng), còn lại số tiền gốc là 259.999.919 đồng *(Hai trăm năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười chín đồng)*. Ngân hàng cũng đã cử cán bộ xuống đôn đốc nhắc nhở nhưng ông L bà Lg không có thiện chí trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng theo quy định. Vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện ông L bà Lg trả toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày xét xử tổng số tiền ông L bà Lg phải trả cho Ngân hàng là 381.489.480 đồng*(Ba trăm tám mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi đồng)*cụ thể như sau: số tiền gốc là 259.999.919 đồng *(Hai trăm năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười chín đồng)* và lãi tính đến ngày xét xử ngày 29/12/2023 (Lãi trong hạn và lãi quá hạn)là 121.489.561 đồng (*Một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn năm trăm sáu mươi mốt đồng)* theo hợp đồng tín dụng số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020 .

Ngoài ra, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020 kể từ ngày 30/12/2023
cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là phù hợp quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

[2]. Đối với số tiền lãi suất do chậm trả lãi là 5.073.238 đồng (Năm triệu không trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) ngân hàng rút toàn bộ đối với số tiền này nên cần đình chỉ giải quyết.

[3]. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg đã thế chấp quyền sử dụng đất số theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016 được ký kết giữa cho Ngân hàng TMCP BĐ LV - chi nhánh Đắk Nông với Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg, chứng thực ngày 03/3/2016 tại UBND xã Đắk N' Drung, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/03/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Đăk Song đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 890851, tờ bản đồ: 155 thửa đất số 13, diện tích 18461 m^2 tọa lạc tại thôn Đ K, xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông do UBND huyện Đ S cấp ngày 21/01/2016 .

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc toạn bộ diện tích đất và tài sản trên đất mà ông L bà Lg đã thế chấp: Căn cứ kết quả đo của Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ S ngày 14/7/2023 thể hiện tổng diện tích đất thực tế ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg đang sử dụng là 21.717 m^2 được cấp GCN QSD đất là 18461 m^2 tọa

lạc tại thôn Đ K, xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông. Diện tích đất này nằm trong một phần diện tích đất đất được thu hồi theo quyết định số 1507/QĐ-UBND tỉnh Đắk Nông về việc thu hồi đất của Công ty Cổ Phần kỹ k n MDF L V giao cho UBND huyện Đ S quản lý sử dụng. Ngày 22/7/2019 UBND huyện Đ S đã ban hành phương án số 04/PA-UBND về việc quản lý, sử dụng đất thu hồi của các công ty giao về cho địa phương quản lý đối với diện tích là 21.717 m^2 là quy hoạch đất trồng cây lâu năm. Do vậy UBND huyện Đ S xem xét thu hồi GCN QSD đất của ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg số phát hành CA890851 tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 đất trồng cây lâu năm. Sau đó, cấp lại GCN QSD đất đối với diện tích đất trên theo phương án phê duyệt theo hình thức cho thuê; Căn cứ tài liệu chứng cứ thể hiện diện tích đất này được UBND tỉnh Đắk Nông giao cho UBND huyện quản lý và được phê duyệt sẽ tiến hành cho thuê khi người sử dụng đất có nhu cầu theo quy định. Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CA890851 tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 không đúng quy định và diện tích đất này do UBND huyện là đơn vi được giao quản lý và có phương án cho thuê. Căn cứ khoản 3 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 quy định: "Nhà nước thu hồi về việc cấp GCN QSD đất trong các trường hợp sau:……. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất …". Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã đưa UBND huyện Đ S vào tham gia tố tụng và cũng đã cung cấp số liệu đo đạc liên quan đến diện tích đất ông L bà Lg đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CA890851 ngày 20/01/2016 tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 155 với diện tích là 18.461 m^2 nhưng UBND huyện Đ S mới trình bày sẽ tiến hành thu hồi và cấp lại cho người sử dụng đất cho nhu cầu với diện cho thuê, UBND huyện Đ S chưa ban hành quyết định thu hồi đối với diện tích đất trên và ông L bà Lg đã đăng ký thế chấp đối với diện tích vào ngày 03/03/2016 được chứng thực tại tại UBND xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/03/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Đăk Song đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 890851, tờ bản đồ: 155 thửa đất số 13, diện tích 18461 m^2 tọa lạc tại thôn Đ K, xã Đ D, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông là đảm bảo đúng quy đinh.

Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa các đương sự là hợp pháp theo các điều 206, 298, 299, 502 của Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã mời cơ quan đo đạc tài sản thế chấp này, đúng với hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và có sự biến động là tăng diện tích đất mà ông L bà Lg đang sử dụng là 21.717 m^2 - 18461 m^2 = 3.256 m^2. Vì vậy, trong trường hợp ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ liên quan thửa đất đã thế chấp với chi phí là 8.000.000 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu khoản chi phí này. Do ngân hàng đã tạm ứng cho Tòa án, nên buộc ông L bà Lg phải trả số tiền này cho Ngân hàng.

[5]. Về án phí: Buộc ông Lưu Đức L và bà Nguyễn Thị Lg phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 19.074.000 đồng.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 180; Điều 217; Điều 218;điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106; khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai;

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

Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt

Buộc ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP BĐLV tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/12/2023) số tiền là 381.489.480 đồng*(Ba trăm tám mươi môt triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi đồng)*cụ thể như sau: số tiền gốc là 259.999.919 đồng *(Hai trăm năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười chín đồng)* và lãi tính đến ngày xét xử ngày 29/12/2023 (Lãi trong hạn và lãi quá hạn) là 121.489.561 đồng (*Một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn năm trăm sáu mươi mốt đồng)* theo hợp đồng tín dụng số HDTD 67020202301 ngày 08/12/2020 .

Kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 TMCP BĐLV thì lãi suất mà ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải tiếp tục thanh toán cho của Ngân hàng TMCP BĐLV sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của của Ngân hàng TMCP BĐLV.

Trường hợp ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg không trả nợ thì Ngân hàng TMCP BĐLV được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S xử lý tài sản bảo đảm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 305/2016/HĐTC/CN ĐakNong ngày 03/03/2016 để thu hồi nợ.

Trường hợp tiền thu được từ tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP BĐLV.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu lãi suất chậm trả lãi là 5.073.238 đồng (Năm triệu không trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) do ngân hàng rút yêu cầu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải L trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP BĐLV.

4. Về án phí DSST: là 19.074.000 đồng (Mười chín triệu không trăm bảy mươi tư nghìn đồng). Buộc ông Lê Hoàng Quang L và bà Trương Thị Lg phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 19.074.000 đồng(Mười chín triệu không trăm bảy mươi tư nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP BĐLV số tiền 10.346.000 đồng (Mười triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002290 ngày 05/05/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S, tỉnh Đăk Nông.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án tống đạt hợp lệ.

5. Trường hợp 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 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, 7a 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 Nông;
-VKSND tỉnh Đắk Nông
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ S;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

ĐÃ KÝ

Phạm Văn Quân