TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2021/DS-ST.
Ngày: 28-6-2021.
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nụ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Tuyển.

2. Ông Võ Ánh Sửu.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Năng Quân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2021 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 478/2019/TLST-DS, ngày 17/12/2019, về việc "Kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXXST-DS ngày 26/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2021/QĐST-DS ngày 26/02/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2021/QĐST-DS ngày 26/03/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2021/QĐST-DS ngày 03/6/2021 giữa:

1, Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV). Địa chỉ: 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – chức vụ: Chủ tich HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Hà Hào – Chức vụ: Giám đốc - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk *(Nay đổi tên thành chi nhánh BH)*. Địa chỉ: 476 HV, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Hoàng Văn Khoa – Chức vụ: Phó Giám đốc phòng giao dịch Ea H'Leo. Địa chỉ: 546 GP, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2, Bị đơn: Ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1. Địa chỉ HKTT: Thôn EĐ, xã EN, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Ông Th vắng mặt, bà Th1 có mặt.

3, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn L – sinh năm 1965 và bà Phạm Thị V - sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ 5, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

Người bảo vệ quyền vào lợi ích hợp pháp của ông L, bà V: Luật sư Lê Vĩnh H - thuộc Văn phòng Luật sư TA, Đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk. Địa chỉ: 585 GP, thị trấn ED, huyện E tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

- Anh Võ Văn T – sinh năm 1996 và anh Võ Văn C – sinh năm 2000. Địa chỉ: Thôn EĐ, xã EN huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 đã ký kết hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh BH - Phòng giao dịch E (viết tắt: Ngân hàng) để vay vốn.

Tại hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018, ông Th và bà Th1 đã vay của Ngân hàng số tiền 450.000.000 đồng; Mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp; Lãi suất vay: 11,6%/năm tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng; Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 06/11/2018 đến ngày 06/11/2019.

Tại hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018, ông Th và bà Th1 đã vay của Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng, mua nội thất, sửa nhà và làm sân; Lãi suất vay: 11,9%/năm tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng; Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 06/11/2018 đến ngày 06/11/2019.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông Th và bà Th1 đã thế chấp các tài sản tại Ngân hàng gồm:

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016, thế chấp các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất số BD 959052, diện tích đất nông nghiệp là 18.000 m^2, tại Thôn 7, xã Ea Nam, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 03/8/2012.

- Quyền sử dụng đất số P 004234, diện tích đất là 3,220 m^2, tại C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 31/5/1998.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2018/3623747/HĐBĐ ngày 02/11/2018, thế chấp quyền sử dụng đất số CP 078430, diện tích đất là 294,9 m^2, tại Thôn Ea Đen, xã Ea Nam, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 23/10/2018.

Hiện nay, đã quá hạn trả nợ gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà ông Th và bà Th1 không trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Th và bà Th1 phải trả cho Ngân hàng - Chi nhánh BH - PGD E tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sở thẩm 28/6/2021 là 1.359.301.223 đồng *(Một tỉ ba trăm năm mươi chín triệu ba trăm lẻ một nghìn hai trăm hai mươi ba đồng)*. Trong đó, nợ gốc: 950.000.000 đồng và lãi suất 99.764.932 đồng, lãi phạt 5.241.621 đồng tạm tính đến ngày 27/9/2019. Lãi suất từ ngày 28/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/6/2021 là 304.294.670 đồng.

Yêu cầu ông Th và bà Th1 tiếp tục trả lãi suất phát sinh kể từ ngày 29/6/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu trường hợp ông Th và bà Th1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành ghi nhận ý kiến được.*

Đến ngày 28/6/2021 và tại phiên tòa, bà Lê Thị Th1 có mặt tại phiên tòa, bà Th1 trình bày ý kiến: Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, bà Th1 phải đi làm ăn xa nên hôm nay bà Th1 mới làm việc tại Tòa án. Bà Th1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Th và bà Th1. Chữ ký, chữ viết của ông Th và bà Th1 đã ký tại Ngân hàng trong các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018, số tiền vay là 450.000.000 đồng; hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018, số tiền vay là 500.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2018/3623747/HĐBĐ ngày 02/11/2018. Đều đúng là chứ ký chữ viết của ông Th và bà Th1.

Vì vậy bà Th1 đồng ý cùng ông Th trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sở thẩm 28/6/2021 số tiền là 1.359.301.223 đồng *(Một tỉ ba trăm năm mươi chín triệu ba trăm lẻ một nghìn hai trăm hai mươi ba đồng)*.

Trong đó, nợ gốc: 950.000.000 đồng và lãi suất 99.764.932 đồng, lãi phạt 5.241.621 đồng tạm tính đến ngày 27/9/2019.

Lãi suất từ ngày 28/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/6/2021 là 304.294.670 đồng.

Bà Th1 đồng ý cùng ông Th tiếp tục trả lãi suất phát sinh kể từ ngày 29/6/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Hiện nay, bà Th1 và ông Th sống ly thân với nhau đã lâu, nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Yêu cầu Ngân hàng, xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L và bà Phạm Thị V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà V trình bày:**

Vào ngày 30/02/2014, ông Lê Văn L và bà Phạm Thị V đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1. Địa chỉ: T 4, thị trấn ED, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Hiện nay đã chuyển HKTT: Thôn EĐ, xã EN huyện E, tỉnh Đăk Lăk quyền sử dụng đất gồm: 01 căn nhà xây 3 gian lợp tôn, 01 căn nhà gỗ và toàn bộ các cây trồng gắn liền với đất như cà phê, cây Điều và các cây cối khác, 01 hồ nước sử dụng chung 3 nhà là anh Tài, anh Đường và gia đình ông L. Có V trí tứ cận:

Phía Đông: Giáp Suối và rẫy anh Đính Dliêyang;

Phía Tây: Giáp rẫy nhà anh Đường Đliêyang và anh Kim thị trấn Ea Drăng;

Phía Nam: Giáp đường liên thôn;

Phía Bắc: Giáp rẫy anh Tài.

Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 400.000.000 đồng. Vợ chồng ông L và bà V đã trả đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông Th và bà Th1. Gia đình ông L chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên, đổi chủ theo quy định của pháp luật.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì chúng tôi chỉ làm giấy viết tay, không ghi rõ diện tích đất cụ thể. Sau khi trả đủ số tiền 400.000.000 đồng, ông Th và bà Th1 đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông L và bà V quản lý sử dụng ổn định từ 2014 cho đến nay.

Do đó, ông Th và bà Th1 đã giao cho ông L, bà V 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, đổi chủ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ngày 06/9/2014 UBND huyện Ea H'Leo đã cấp GCNQSDĐ số BU 959125 thửa số 112, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 17714 m^2 địa chỉ thửa đất: Thôn Tri C1, xã Dliê Yang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên thì vợ chồng ông L và bà V không biết toàn bộ diện tích đất mà ông Th và bà Th1 đã chuyển nhượng cho ông L bà V là 02 thửa đất và có 02 GCNQSDĐ khác nhau, vì ông Th bà Th1 chỉ đưa cho cho ông L, bà V 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần diện tích đất và nhà ở thuộc giấy chứng quyền sử dụng đất P 004234, diện tích đất là 3,220 m^2 , tại Thôn Tri C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 31/5/1998 cho ông Th và bà Th1 chưa được làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, ông L và bà V được biết, ông Th và bà Th1 đang bị Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Buôn Hồ khởi kiện. Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý tài sản mà ông Th và bà Th1 đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016, thế chấp quyền sử dụng đất P 004234, diện tích đất là 3,220 m^2, tại Thôn C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 31/5/1998.

Các tài sản mà ông L và bà V đã tạo lập thêm sau khi nhận chuyển nhượng của ông Th và bà Th1 thì ông L và bà V đã làm lại sân xi măng thêm 60 m^2; 01

Cổng sắt và rào lưới B40 xung quanh diện tích 3,220.0 m^2 có cọc bê tông; Mở rộng thêm cái ao là 350 m^2; trồng các loại cây như 05 cây bơ 034 trồng năm 2017, 05 cây bơ both trồng năm 2017, 03 cây sầu riêng Ri6 trồng năm 2014, 150 cây cà phê trồng năm 2015, 100 Trụ tiêu trồng năm 2015, hiện đã chết 50 trụ trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất P 004234, diện tích đất là 3,220 m^2 , tại Thôn C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk mà ông Th và bà Th1 đã thế chấp tại Ngân hàng.

Ông Lê Văn L và bà Phạm Thị V không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với vụ án. Ông L và bà V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà V. Đề nghị Ngân hàng không xử lý tài sản là quyền sử dụng đất số P 004234, diện tích đất là 3,220 m^2, tại Thôn C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 31/5/1998 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016 giữa ông Th, bà Th1 với Ngân hàng.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ và giải quyết vụ án Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng Bị đơn không chấp hành nghĩa vụ theo quy định tại Điều 72 BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 317, 385, 386, 409 Bộ luật dân sự, đề nghị tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của đại diện Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Phòng giao dịch Ea H'Leo), buộc ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng 950.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi và tiền phạt quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn Thân và Võ Văn Cần đến Tòa án để tham gia tố tụng, nhưng ông bị đơn Võ Văn Th vẫn vắng mặt không có lý do, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ

án, nên Tòa án không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự được. Tòa án đã tiến hành xác minh, niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi bị đơn cư trú, triệu tập hợp lệ bị đơn đến phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đồng bị đơn Võ Văn Th, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn Thân và Võ Văn Cần theo quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét hợp đồng tín dụng giữa các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ kết luận giám định số 49/PC09 ngày 10/6/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Võ Văn Th và Lê Thị Th1 ở phần đại diện bên vay, trong hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018 so với chữ ký, chữ viết mang tên Võ Văn Th và Lê Thị Th1 tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 02/11/2018, đã được đăng ký biện pháp bảo đảm lưu tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Buôn Hồ - Phòng giao dịch Ea H'Leo xác định do ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 cùng viết ra.

Mặt khác, tại phiên tòa bà Lê Thị Th1 cũng thừa nhận toàn bộ chữ ký, chữ viết Võ Văn Th, Lê Thị Th1 tại Ngân hàng trong các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018, số tiền vay là 450.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2018/3623747/HĐTD ngày 06/11/2018, số tiền vay là 500.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2018/3623747/HĐBĐ ngày 02/11/2018. Đều đúng là chữ ký chữ viết của ông Th và bà Th1.

Như vậy, đã có đủ cở sở xác định: Ngày 06/11/2018 ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2018/3623747/HĐTD và hợp đồng tín dụng số 02/2018/3623747/HĐTD với Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Buôn Hồ - Phòng giao dịch Ea H'Leo để vay của Ngân hàng số tiền 950.000.000 đồng.

Xét việc thiết lập hợp đồng vay tài sản giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Đến hạn trả nợ nhưng bị đơn chưa trả được khoản tiền nợ gốc và lãi suất theo thỏa thuận cho nguyên đơn là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 phải trả số tiền tạm tính đến ngày xét xử sở thẩm 28/6/2021 là 1.359.301.223 đồng. Trong đó, nợ gốc: 950.000.000 đồng và lãi suất 99.764.932 đồng, lãi phạt 5.241.621 đồng tạm

tính đến ngày 27/9/2019. Lãi suất từ ngày 28/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/6/2021 là 304.294.670 đồng. Đồng thời yêu cầu ông Th và bà Th1 tiếp tục trả lãi suất phát sinh kể từ ngày 29/6/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Xét yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3.2]. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nói trên, ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 đã thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của mình, gồm:

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016, thế chấp các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất số BD 959052, diện tích đất nông nghiệp là 18.000 m^2, tại Thôn 7, xã Ea Nam, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 03/8/2012.

- Quyền sử dụng đất số P 004234, diện tích đất là 3,220 m^2, tại C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 31/5/1998.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2018/3623747/HĐBĐ ngày 02/11/2018, thế chấp quyền sử dụng đất số CP 078430, diện tích đất là 294,9 m^2, tại Thôn Ea Đen, xã Ea Nam, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk. Do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 23/10/2018.

Xét các hợp đồng thế chấp tài sản mà ông Th và bà Th1 đã ký kết tại Ngân hàng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk là thực hiện đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 9; khoản 2 Điều 39 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, nên có hiệu lực pháp luật, được đảm bảo cho việc thi hành án. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không trả đủ nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp theo quy định pháp luật để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

[3.3]. Xét yêu cầu của ông Lê Văn L và bà Phạm Thị V, thấy rằng:

Ông L và bà V đề nghị Ngân hàng không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất số P 004234, diện tích đất là 3,220.0m^2, tại Thôn Tri C1, xã Dliêyang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk do UBND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 31/5/1998 cho ông Th và bà Th1. Bởi vì, ông Th và bà Th1 đã chuyển nhượng và bàn giao cho ông L và V quản lý sử dụng quyền sử đất này từ năm 2014 cho đến nay.

Xét việc chuyển nhượng giữa ông L bà V với ông Th bà Bà Th1 chỉ có giấy viết tay, không thể hiện rõ cụ thể diện tích đất mà hai bên đã chuyển nhượng là vi phạm về hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà V không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan. Tại phiên tòa bà Th1 cũng muốn được thỏa thuận với ông L và bà V về phần diện tích đất này. Cũng như đối với các tài sản mà ông L, bà V đã tạo lập thêm trên đất, thì ông L và bà V đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk, ông L và bà V không có yêu cầu gì. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét. Ông L, bà V có quyền thỏa thuận với ông Th và bà Th1 hoặc khởi kiện bằng một vụ án khác tại Tòa án có thẩm quyền, khi có đơn yêu cầu.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 2.000.000 đồng này cho nguyên đơn.

[5]. Về chi phí giám định: Chi phí trưng cầu giám định số tiền là 5.040.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.500.000 đồng, Tòa án đã trả lại cho nguyên đơn 1.460.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trưng cầu giám định số tiền là 5.040.000 đồng theo quy định tại Điều 160, khoản 1 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 5.040.000 đồng này cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận, nên cần buộc ông Th, bà Th1 phải chịu toàn bộ tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền tạm tứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 292, khoản 1 Điều 293, Điều 295, khoản 1 Điều 298, Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 463; Điều 465; khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng 2010;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

1. Buộc ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh BH - Phòng giao dịch E tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 1.359.301.223 đồng *(Một tỉ ba trăm*

năm mươi chín triệu ba trăm lẻ một nghìn hai trăm hai mươi ba đồng). Trong đó, nợ gốc: 950.000.000 đồng và lãi suất 99.764.932 đồng, lãi phạt 5.241.621 đồng tạm tính đến ngày 27/9/2019. Lãi suất từ ngày 28/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/6/2021 là 304.294.670 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn 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.

2. Trường hợp ông Th và bà Th1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì với Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Buôn Hồ - Phòng giao dịch Ea H'Leo có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/3623747/HĐBĐ ngày 29/9/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/3623747/HĐBĐ ngày 02/11/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Về chi phí thẩm định: Bị đơn ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, do Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Vì vậy, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định.

[5]. Về chi phí giám định: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trưng cầu giám định số tiền là 5.040.000 đồng. Do Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.500.000 đồng, Tòa án đã trả lại cho nguyên đơn 1.460.000 đồng. Vì vậy, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 5.040.000 đồng chi phí trưng cầu giám định.

[6]. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Võ Văn Th và bà Lê Thị Th1 phải chịu 52.779.000 đồng *(Năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi Nhánh Buôn Hồ - Phòng giao dịch Ea H'Leo 21.825.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí do ông Đinh Tiến Hùng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2019/0001285 ngày 12/12/2019.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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 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**:*
- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'leo;
- Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nụ