

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK R'LẤP
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 08/2018/DS-ST

Ngày 08/6/2018

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP, TỈNH ĐẮK NÔNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thùy và ông Điều Jom

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Xuân – Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'Lấp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2018 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02A/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2017 và thông báo mở lại phiên tòa số: 02/TB-TA ngày 24/4/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2018/QĐST-DS ngày 09/5/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Địa chỉ: Đường NCT, phường NTB, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phương Thanh D – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Tiến D – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ – Ngân hàng TMCP V.

- Ông Huỳnh Trọng D – Giám đốc Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 35 QT, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Tiến Q – Chức danh: Chuyên viên khách hàng cá nhân cấp 1 - Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Tuyết D, sinh năm 1988 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Ông Đinh Tấn L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Văn C, sinh năm: 1969; địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970; địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bà Lê Thị Tô D: sinh năm 1984; hiện không xác định được được nơi cư trú cuối cùng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn đại diện Ngân hàng V - chi nhánh TP. B trình bày: Ngày 25/01/2011 bà Lê Thị Tuyết D có vay của NH số tiền gốc là 1.800.000.000đ với lãi suất là 19%/năm, thời hạn vay là 12 tháng; ngày 25/04/2011 Ngân hàng và bà D ký phụ lục hợp đồng tín dụng điều chỉnh lãi suất là 21%/01năm, ngày 09/6/2011 điều chỉnh lãi suất 22%/01năm. Khi vay chị D và anh Đinh Tấn L thế chấp các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 833258 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tuyết D và ông Đinh Tấn L. Giá trị định giá 319.700.000 đồng, mức cấp tín dụng là: 230.184.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 833259 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tuyết D và ông Đinh Tấn L. Giá trị định giá 330.700.000 đồng, mức cấp tín dụng là: 237.104.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 238636 do UBND Huyện Đ cấp ngày 24/07/2007 tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tuyết D và ông Đinh Tấn L. Giá trị định giá 1.138.000.000 đồng, mức cấp tín dụng là: 819.360.000 đồng.

- Việc thế chấp được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/11/VAB – BMT/TCBĐS ngày 27/01/2011 tại UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (số công chứng 04, quyền số 01 TP/CC – CST/HĐGD)

- Số tiền chị D đã trả Ngân hàng cụ thể như sau:

+ Ngày 26/6/2014 chị D đã trả được số tiền gốc là 200.000.000 đồng;

+ Ngày 26/6/2014 chị D đã trả được số tiền lãi 100.000.000 đồng;

+ Ngày 18/5/2011 chị D đã trả Ngân hàng số tiền gốc 515.000.000 đồng và lãi vay đến ngày 17/5/2011 là: 29.397.083 đồng.

Ngày 18/5/2011 ông Đinh Tấn L có đơn xin giải chấp lô đất thuộc GCNQSDĐ số AK 597927 do Ủy ban nhân dân Thành phố B, cấp ngày 17/10/2007 và Ngân hàng đã giải chấp cho ông Đinh Tấn L đối với thửa đất này.

Nay Ngân hàng yêu cầu chị D phải trả số tiền gốc đến ngày 08/6/2018 là: 1.085.000.000 đồng và tổng số tiền lãi là: 2.938.041.198 đồng, cụ thể: Tiền lãi trong hạn là: 94.213.472 đồng, tiền lãi quá hạn: 370.899.392 đồng, phạt vốn quá hạn: 2.472.928.333 đồng.

Tổng cộng nợ gốc và lãi là: 4.023.041.198 đồng. (Trong đó số ngày nợ quá hạn gốc: 2.324 ngày, số ngày quá hạn lãi là: 2.541 ngày). Nếu chị D không trả được gốc và lãi thì Ngân hàng thương mại cổ phần V có quyền xử lý quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp trên.

Trường hợp bên nhận thế chấp yêu cầu Cơ quan thi hành án bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì bà D được quyền ưu tiên mua 02 thửa đất thế chấp hiện bà D đang sử dụng nếu bà D có nhu cầu sử dụng và ông C, bà H cũng được quyền ưu tiên mua thửa đất hiện đang thế chấp cho Ngân hàng mà ông C, bà H là người đang trực tiếp sử dụng nếu có nhu cầu mua.

Bị đơn bà Lê Thị Tuyết D trình bày: Đại diện Ngân hàng trình bày là đúng ngày 25/01/2011 bà D có vay của Ngân hàng TMCP V- chi nhánh TP. B số tiền là 1.800.000.000đ với lãi suất là 19%/năm, thời hạn vay là 12 tháng. Tháng 4/2011 điều chỉnh lãi suất 21%/01năm, tháng 6/2011 điều chỉnh lãi suất 22%/01 năm. Từ khi vay đến nay bà D mới trả được 715.000.000đ tiền gốc và đóng tiền lãi suất được 04 kỳ. Do hoạt động kinh doanh của bà D gặp nhiều khó khăn nên chưa trả số tiền trên cho Ngân hàng.

Khi vay bà D và ông Đinh Tấn L thế chấp các tài sản là 04 thửa đất như Ngân hàng trình bày trên là đúng và ngày 18/5/2011 Ngân Hàng đã giải chấp cho ông L lô đất thuộc GCNQSDĐ số AK 597927 do Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp ngày 17/10/2007. Bà D đồng ý trả Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi suất như yêu cầu của đại diện Ngân hàng và yêu cầu Ngân hàng miễn lãi suất trong hạn và lãi phạt, vì điều kiện gia đình bà D khó khăn và nuôi con nhỏ, tài sản thế chấp liên quan đến người thứ 3 làm cho hợp đồng kéo dài nên tăng lãi suất và lãi phạt.

Trường hợp bà D không trả tiền gốc và lãi đã vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản là các thửa đất số BB 833258 do UBND Huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 thuộc quyền sử dụng của bà D và ông L và thửa đất số BB 833259 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 và bà D được ưu tiên mua (Nhận sang nhượng) 02 thửa đất này, vì 02 thửa đất này bà D đã làm nhà từ năm 2010 để kinh doanh buôn bán cho đến nay. Trường hợp ông C, bà H nếu có nhu cầu sử dụng thửa đất thì được ưu tiên mua (Nhận sang nhượng). Vì ông C sử dụng thửa đất này và đã làm nhà, khoan giếng, mắc điện, trồng cây cối ... trên đất.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Văn C trình bày:

Đầu năm 2008 gia đình ông C có mua 01 thửa đất rẫy của ông Đinh Tấn L tại thôn Tân L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích là 47417m², giá tiền là

350.000.000 đồng, thửa đất này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất vào năm 2007 đứng tên ông L. Do ông L không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, nên ngày 10/02/2010 ông L mới viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và hẹn ít hôm nữa sẽ hoàn tất thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhưng đến nay vẫn chưa xong thủ tục chuyển nhượng.

Khi ông C nhận chuyển nhượng thì thửa đất trên chỉ trồng được khoảng 700 cây Điều và khoảng 1.500 cây cà phê.

Năm 2010 đến năm 2016 gia đình ông C trồng 2.200 cây cà phê, sâu riêng trồng năm 2010 – 2011: 190 cây, tiêu trồng 2012: 80 trụ, Điều trồng năm 2009: 120 cây và trồng một số cây ăn trái khác. Xây nhà, hợp đồng điện thấp sáng, đổ đất, xây sân và mua 15m đất để đổ bê tông đường vào rẫy. Tháng 7/2014 thì nhân viên Ngân hàng và bà D vào nhà, ông C mới biết thửa đất trên đã được thế chấp cho ngân hàng. Thực tế ông là người nhận sang nhượng và sử dụng thửa đất này liên tục từ đầu năm 2008 đến nay và đã được UBND xã Đ xác nhận việc sang nhượng đất giữa ông C và ông L, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D với ngân hàng đối với diện tích đất ông L đã sang nhượng cho ông C và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp khi Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu 01 phần.

Trường hợp bà D không trả tiền cho Ngân hàng và Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì ông C, bà H được quyền ưu tiên mua thửa đất hiện đang thế chấp cho Ngân hàng mà ông C, bà H là người đang trực tiếp sử dụng.

Bà Nguyễn Thị H cũng thống nhất với ý kiến ông C trình bày như trên và không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về tố tụng: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'Lấp tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 342, 343, 471 và 474 của Bộ luật dân sự năm 2005:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk đối với bà Lê Thị Tuyết D. Buộc bà Lê Thị Tuyết D phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk tổng số tiền là: 4.023.041.198 đồng. Trong đó, nợ gốc: 1.085.000.000 đồng và lãi suất (*Lãi trong hạn và lãi quá hạn*) 2.938.041.198 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà D phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật.

Trường hợp bị đơn bà Lê Thị Tuyết D không thanh toán các khoản tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên xử lý các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi suất theo quy định pháp luật Thi hành án dân sự và ưu tiên bà D và ông C, bà H mua các thửa đất kê biên nếu có nhu cầu mua (Nhận sang nhượng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 238636 do UBND Huyện Đ cấp ngày 24/07/2007 tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Tấn L.

- Về án phí: Bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; Ngân hàng TMCP V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Do yêu cầu của ông C và bà H không được chấp nhận nên ông C, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí giám định chữ ký, chữ viết và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của các bên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy.

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V yêu cầu trả tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 19/11/VAB-BMT/HĐHM ngày 25/11/2011 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V – Chi nhánh B với bà Lê Thị Tuyết D thì vụ án có quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; bà Lê Thị Tuyết D không phải là hộ đăng ký kinh doanh mà là cá nhân vay tiền, nên cần xác định đây là vụ án tranh chấp về Dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Bà Lê Thị Tuyết D có nơi cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Ông Đinh Tấn L có nơi cư trú cuối cùng tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn ông Đinh Tấn L: Ông Đinh Tấn L có nơi cư trú cuối cùng là: Thôn Tân B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, ông Lâm đã bỏ đi khỏi địa phương không biết đi đâu, Tòa án nhân dân huyện Đ đã ra quyết định số 01/2013/VDS-ST, ngày 10/06/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông chấp nhận đơn yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú của Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh thành phố B. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Đ đã niêm yết các văn bản tố tụng, nhưng ông Đinh Tấn L vẫn không đến Tòa án làm việc và tham gia phiên tòa. Vì vậy Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng thế chấp ngày 25/01/2011 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V và bà Lê Thị Tuyết D được ký kết, thực hiện trước ngày Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 khi giải quyết tranh chấp áp dụng Bộ luật dân sự 2005.

[4]. Nội dung hợp đồng tín dụng số 19/11/VAB-BMT/HĐHM ngày 25/11/2011: Căn cứ vào hợp đồng thế chấp tài sản số 21/11/VAB – BMT/TCBĐS ngày 27/01/2011 tại UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và hợp đồng thế chấp tài sản số 22/11/VAB – BMT/TCBĐS ngày 28/01/2011 tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk thì bà D và ông L thế chấp tài sản để vay số tiền là 1.800.000.000 đồng, lãi suất là 19%/01năm và điều chỉnh lãi suất tháng 4/2011 là 21/01 năm, tháng 6/2011 là 22%/01 năm, thời hạn trả là 12 tháng. Đã trả được 715.000.000 đồng và lãi là: 129.397.083 đồng. Hiện nay còn lại số tiền gốc và lãi suất tổng cộng là: 4.023.041.198 đồng. Đại diện Ngân hàng và bà D đều thừa nhận nội dung này.

[5]. Xét việc thực hiện hợp đồng: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn như đã thỏa thuận, nên Ngân hàng TMCP V khởi kiện buộc bà D và ông L trả nợ gốc và lãi là có căn cứ. Theo hợp đồng tín dụng thì bà D là người đứng tên vay tiền và bà D là người ký tên nhận tiền mặc dù bà D và ông Đinh Tấn L chung sống với nhau như vợ chồng và có con chung là cháu Lê An Nh, sinh ngày 25/4/2009, nhưng bà D và ông L không đăng ký kết hôn nên không được pháp luật công nhận là vợ chồng, nên cần buộc bà D trả tiền là phù hợp với quy định pháp luật. Việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông L trả tiền cùng với bà D là không có căn cứ mà cần xác định ông L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ông L thế chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bà D.

[6]. Xét hợp đồng tín dụng số 21/11/VAB – BMT/TCBĐS ngày 27/01/2011 tại UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và hợp đồng tín dụng số 22/11/VAB – BMT/TCBĐS ngày 28/01/2011 tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk, các bên đều thỏa thuận tài sản bảo đảm cho khoản vay, đã được công chứng chứng thực và đều làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Đối với Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BB 833258 và Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BB 833259 do UBND Huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 tại thôn Tân B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tuyết D và ông Đinh Tấn L nên ông Đinh Tấn L nên ông L và bà D thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này để bà D vay tiền là phù hợp với quy định pháp luật.

[5]. Đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 238636 do UBND Huyện Đ cấp ngày 24/07/2007 tại Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc quyền sử dụng ông Đinh Tấn L. Ông L nhận sang nhượng vào năm 2007, bà D trình bày đây là tài sản chung của bà và ông L, vì bà và ông L chung sống với nhau từ năm 2006 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Thực tế bà D và ông Đinh Tấn L chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2006 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và có con chung với nhau là cháu Lê An Nh, sinh ngày 25/4/2009, bà D và ông L không đăng ký kết hôn nên không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Thửa đất này, ông L nhận sang nhượng và

hoàn tất thủ tục sang nhượng vào năm 2007 đứng tên ông L, khi bà D vay tiền ông L thế chấp thửa đất này là vi phạm về hình thức hợp đồng, theo quy định tại Điều 361 và Điều 362 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông L phải ký kết hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của bà D, nếu đến hạn bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì ông L phải thực hiện nghĩa vụ đó, hợp đồng bảo lãnh phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực. Nhưng việc ông L thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên ông L để đảm bảo cho khoản vay của bà D tại Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay cưỡng ép nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận hợp đồng thế chấp này.

[6]. Xét yêu cầu của ông C, bà H yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số AK 238636 đứng tên ông Đinh Tấn L, ông L đã sang nhượng cho ông C, bà H ngày 10/02/2010, tại thời điểm viết giấy sang nhượng đất rầy ông L có ghi nội dung: “Hiện nay tôi đang thế chấp tại Ngân hàng N - chi nhánh Đắk Lắk” nhưng ông C, bà H vẫn nhận sang nhượng, ngày 27/01/2011 ông L thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay 819.360.000 đồng cho bà D. Mặt khác, theo quy định tại Điều 689 của Bộ Luật dân sự năm 2005 thì: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H.

Việc ông C, bà H sử dụng đất từ năm 2009 qua xác minh tại chính quyền địa phương là đúng. Ông C, bà H đã trồng thêm cây cối trên đất, xây nhà, mắc điện 3 pha, làm sân phơi, múc ao để trữ nước tưới, mua thêm đất để đổ bê tông làm đường đi vào thửa đất này phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

[7]. Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP V, bà D và ông C, bà H đều thỏa thuận: Trường hợp bị đơn bà Lê Thị Tuyết D không thanh toán các khoản tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên xử lý các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi suất theo quy định pháp luật Thi hành án dân sự và ưu tiên bà D và ông C, bà H mua các thửa đất kê biên nếu có nhu cầu mua (Nhận sang nhượng) nên cần chấp nhận.

[8]. Đối với bà Lê Thị Tố D: Tại các biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2015 và ngày 16/9/2015 thì chi Nhánh Ngân hàng N, tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch T trình bày: “*Tháng 08/2009 ông Đinh Tấn L và vợ là Lê Thị Tố D có vay vốn tại Phòng giao dịch T, khi vay có thế chấp thửa đất số 65, tờ bản đồ số 25 tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và đến ngày 12/8/2008 hộ ông L đã trả hết nợ*”. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự, chính quyền địa phương không biết bà Lê Thị Tố D ở đâu, không xác định được nơi cư trú cuối cùng của bà Lê Thị Tố D. Vì vậy, bà Lê Thị Tố D có quyền khởi kiện về quyền tài sản đối với thửa đất được cấp GCNQSDĐ số AK 238636, cấp ngày 24/7/2007 đứng tên ông Đinh Tấn L khi bà Lê Thị Tố D có đơn khởi kiện.

[9]. Về chi phí giám định chữ viết và thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông C và bà H không được chấp nhận nên ông C, bà H phải chịu chi phí giám định chữ viết và thẩm định, định giá tài sản.

+ Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Ông C, bà H phải nộp 3.060.000đ, tiền chi phí giám định, ông C, bà H đã nộp xong.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông C và bà H phải nộp tiền chi phí là 2.000.000đ, ông C, bà H đã nộp xong.

[10]. Về án phí: Bà Lê Thị Tuyết D và ông C, bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 342, 343, 471 và 474 của Bộ luật dân sự năm 2005.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk đối với bà Lê Thị Tuyết D.

Buộc bà Lê Thị Tuyết D phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk tổng số tiền là: 4.023.041.198 đồng. Trong đó, nợ gốc: 1.085.000.000 đồng và lãi suất (*Lãi trong hạn và lãi quá hạn*): 2.938.041.198 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi nợ 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. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 19/11/VAB-BMT/HĐHM ngày 25/01/2011.

Trường hợp bị đơn bà Lê Thị Tuyết D không thanh toán các khoản tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên xử lý các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi suất theo quy định pháp luật Thi hành án dân sự.

Các tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đã được đăng ký giao dịch bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BB 833258 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đứng tên bà Lê Thị Tuyết D và ông Đinh Tấn L. Bà Lê Thị Tuyết D được quyền ưu tiên mua (nhận sang nhượng) thửa đất này nếu có nhu cầu sử dụng.

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BB 833259 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/07/2010 tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đứng tên bà Lê Thị Tuyết D và ông Đinh Tấn L. Bà Lê Thị Tuyết D được quyền ưu tiên mua (nhận sang nhượng) thửa đất này nếu có nhu cầu sử dụng.

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AK 238636 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/07/2007 tại Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Đinh Tấn L. Ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị H được quyền ưu tiên mua (nhận sang nhượng) thửa đất này nếu có nhu cầu sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 21 ngày 28/-1/2011 đối với Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AK 238636 do UBND Huyện Đ cấp ngày 24/07/2007 tại Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Đinh Tấn L.

3. Bà Lê Thị Tố D có quyền khởi kiện về quyền tài sản đối với thửa đất được cấp GCNQSDĐ số AK 238636, cấp ngày 24/7/2007 đứng tên ông Đinh Tấn L khi bà Lê Thị Tố D có đơn khởi kiện.

4. Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Căn cứ Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự: Ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị H phải nộp 3.060.000đ tiền chi phí giám định, ông C và bà H đã nộp xong.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự: Ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị H phải nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, ông C và bà H đã nộp xong.

6. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Bà Lê Thị Tuyết D phải chịu 112.023.041 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được nhận lại số tiền: 31.275.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000085 ngày 13/7/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Bùi Văn C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001497 ngày 01/02/2018 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND H. Đ;
- Chi cục THADS H. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Bùi Thị Ngọc