TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG ANA** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày 31- 7 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Phạm Thế Chiến
2. Bà Bùi Thị Thiềm

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2019 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2018/TLST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2019/QĐXXST- DS ngày 18 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Q Việt Nam.
Địa chỉ: tòa nhà C, đường P, phường P1, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng Q Việt Nam.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị Thu H – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân, khối quản trị rủi ro Q (Theo Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017).

- *Người được ủy quyền lại:* (Theo giấy ủy quyền số 3.2916.18 ngày 29/11/2018).

+ Ông Dương Phi H – Chuyên viên chính phòng QLNKHCN MN khối quản trị rủi ro - Ngân hàng Q Việt Nam, có mặt.

Địa chỉ: số X, phường B, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Tấn K – QLKH khối Ngân hàng bán lẻ PGD T - Ngân hàng Q Việt Nam, có mặt

Địa chỉ: đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T
Cùng trú tại: Thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Ngọc N, anh Nguyễn Văn T, Đều trú tại: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(ông B, anh L, chị N, anh T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 08/01/2019), bà T có mặt.

- Anh Nguyễn Quang T, có mặt.

Đều trú tại: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Anh Võ Xuân N1, vắng mặt.

Trú tại: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Huỳnh Ngọc Q, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

Trú tại: Số .., thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Trần Văn B1, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

Trú tại: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1, có mặt.

Trú tại: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị H, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

+ Ông Phạm Văn M, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

+ Ông Phạm Tuấn D, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

+ Bà Phạm Thị H1, vắng mặt

+ Bà Phạm Thị Thanh T2, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

+ Ông Phạm Đức C1, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

Đều trú tại: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Phạm Thị C2, sinh năm 1971, vắng mặt (có đơn xin vắng mặt),

Trú tại: Buôn R, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/12/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Phi H, ông Nguyễn Tấn K trình bày: Ngày 30/5/2015 Ngân hàng Q Việt Nam – Chi nhánh D – Phòng giao dịch T cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T vay số tiền 500.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 233.HĐTD1.416.15 ngày 30/5/2015, lãi suất là 10.25% năm, lãi suất sẽ được Q điều chỉnh 3 tháng/01 lần, thời hạn vay là 59 tháng, lãi trả hàng quý, tiền gốc mỗi năm vào ngày 30/5 trả 100.000.000đ. (tiền gốc đã trả được 200.000.000đ), còn dư nợ gốc là 300.000.000đ. Lãi còn nợ tính đến ngày 30/7/2019 là 92.226.087đ (lãi trong hạn là 9.587.587đ, lãi quá hạn 82.637.500đ);

Ngày 30/5/2017 Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 483.HĐTD1.416.17 cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T vay số tiền 250.000.000đ, thời hạn vay là 13 tháng (từ ngày 31/5/2017 đến ngày 30/6/2018), lãi suất vay là 9,89% năm (lãi suất sẽ được Q điều chỉnh 3 tháng/01 lần, hạn phải trả nợ gốc là 31/5/2018 là 230.000.000đ, ngày 30/6/2018 là 20.000.000đ. Hiện còn dư nợ gốc là 250.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 6.696.319đ, nợ lãi quá hạn là 58.437.500đ.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả số tiền 707.358.905đ, trong đó nợ gốc là 550.000.000đ,

tiền lãi tính đến ngày 30/7/2019 gồm lãi trong hạn là 16.283.905đ và lãi quá hạn là 141.075.000đ, tiếp tục tính lãi quá hạn kể từ ngày 31/7/2019 cho đến khi ông Bính, bà Nguyễn Thị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông B, bà Nguyễn Thị T không trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay gồm có:

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0101/HĐTC1- VIB416/10 ngày 17/6/2010, phụ lục hợp đồng thề chấp ngày 07/8/2014.

- Quyền sử dụng đất diện tích 240m^2, thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk), được UBND huyện K cấp đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 270827, ngày 27/8/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T, được đăng ký thế chấp ngày 17/6/2010 tại UBND xã Ea, huyện K.

Hợp đồng thế chấp số 0155/HĐTC1- VIB416/12 ngày 22/6/2012, phụ lục hợp đồng thề chấp ngày 07/8/2014:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.990m^2 gồm 02 thửa đất. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.000m^2 và thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13 diện tích 990m^2 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0441906 ngày 14/5/1994 mang tên ông Nguyễn Văn B, địa chỉ đất: Đội.., thôn T, xã Ea, huyện K, Đắk Lắk (nay thuộc thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk).

Được đăng ký thế chấp ngày 22/6/2012 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K.

***- Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày*:** Vào ngày 30/5/2015 vợ chồng bà, ông Nguyễn Văn B ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng Q, số tiền 500.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay 10,25%/năm, thời hạn vay 59 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc hàng năm vào ngày 30/5, mỗi năm trả 100.000.000đ, tiền lãi trả hàng quý vào ngày 25, vợ chồng bà đã trả được 200.000.000đ nợ gốc, hiện còn dư nợ tiền gốc là 300.000.000đ và tiền lãi chưa trả.

Vào ngày 30/5/2017 vợ chồng bà ký hợp đồng tín dụng số 483.HĐTD1.416.17 với Ngân hàng Q để vay số tiền 250.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay 9,89%/năm, thời hạn vay 13 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc vào ngày 31/5/2018 trả 230.000.000đ, ngày 30/6/2018 trả 20.000.000đ, lãi tiền vay trả hàng quý vào ngày 25. Đối với khoản vay 250.000.000đ ông bà chưa trả được khoản gốc, lãi nào.

Hiện nay, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T còn nợ Ngân hàng tổng nợ gốc là 550.000.000đ, tiền lãi phát sinh như đại diện ngân hàng trình bày. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình bà rất khó khăn nên bà xin trả dần mỗi năm trả 50.000.000đ cho đến khi trả xong nợ, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi để gia đình bà có

điều kiện trả hết nợ. Trường hợp ông bà không trả được nợ cho Ngân hàng, bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Khi vay vốn ông B, bà Nguyễn Thị T thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau: Thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 14, diện tích 240m2, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K), được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 270827 ngày 27/8/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T.

Đối với thửa đất này vào ngày 26/02/2008 ông B, bà T có bán cho anh Võ Xuân N1 một phần thửa đất trên với diện tích 75m2 với giá 150.000.000đ, đã trả trước 135.000.000đ, số tiền còn lại sau khi tách bìa đỏ sẽ trả hết. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tờ tay. Khi viết giấy, giao tiền, giao đất không có xác nhận của chính quyền địa phương. Thời điểm đó ông B, bà Nguyễn Thị T chưa được cấp bìa đỏ nên chưa làm thủ tục tách bìa cho anh N1 được, phần đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường liên thôn dài 5m;
- Phía Tây giáp đất ông K dài 5m;
- Phía Nam giáp đường dài 15m;
- Phía Bắc giáp nhà ông B, bà Nguyễn Thị T dài 15m

Đến ngày 27/8/2008 ông B, bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nói trên, ông bà đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 14, diện tích 240m2 để vay vốn Ngân hàng.

Việc ông bà thế chấp đất để vay ngân hàng thì vợ anh N1 là Nguyễn Thị Ngọc N (con gái ông bà) có biết. Khi Ngân hàng khởi kiện ông bà cũng đã nói cho anh N1 biết việc ông bà đã thế chấp tài sản như trên. Năm 2013 anh N1 chị N xây 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất trên và ở cho đến nay.

- Quyền sử dụng đất 1.000m^2, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 16 và thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 990m2 địa chỉ đất: Đội ., thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk), được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0441906 ngày 14/5/1994 cho ông Nguyễn Văn B.

Đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 990m2 là của vợ chồng ông B, bà Nguyễn Thị T khai hoang từ khoảng năm 1985, đến khoảng năm 1992 ông bà bán ông Huỳnh Văn Q thửa đất trên, khi cho chỉ nói bằng miệng, không có giấy tờ gì, đến năm 1994 gia đình ông bà được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/1994 mang tên ông Nguyễn Văn B. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất số 456 gia đình ông bà đã bán ông Q, sau đó ông Q bán đất cho ai gia đình bà không biết. Đến năm 1995 ông bà thấy ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 làm nhà trên đất thì bà mới nghe nói ông Q bán đất cho ông C, bà Lê Thị T1, còn

cụ thể như thế nào bà không biết. Từ đó đến nay gia đình ông bà cũng không có tranh chấp gì với gia đình ông C, bà Lê Thị T1. Vào năm 2016 ông C, bà Lê Thị T1 đến gặp gia đình bà yêu cầu làm thủ tục tách bìa đỏ cho ông C, bà Lê Thị T1, nhưng do gia đình bà không bán đất cho ông C, bà Lê Thị T nên không đồng ý ký giấy chuyển nhượng đất, hơn nữa do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng giữ nên ông bà không làm thủ tục tách bìa đỏ được.

Bà Nguyễn Thị T xác định thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 990m2 tại Đội, thôn T, xã Ea , huyện K, tỉnh Đăk Lăk là thuộc quyền sử dụng của ông C, bà Lê Thị T1, gia đình bà Nguyễn Thị T không có tranh chấp gì. Khi thế chấp ngân hàng bà có nói lô đất trên cho người thân mượn, nhưng ông C1 cán bộ ngân hàng nói thế chấp được, nên gia đình bà thế chấp cả lô đất trên để vay vốn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang T trình bày: Anh T là con của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T. Anh có biết việc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T có vay vốn tại Ngân hàng Q. Về số tiền vay và thời gian vay, lãi suất cụ thể như thế nào anh không rõ. Anh T và các anh chị trong gia đình có ký hợp đồng ủy quyền để ông B, bà Nguyễn Thị T vay vốn ngân hàng vào khoảng năm 2014 (anh không nhớ rõ thời gian cụ thể). Về việc bố mẹ anh vay vốn bao nhiêu, làm gì anh không rõ vì lúc đó anh còn đang đi học. Bố mẹ anh vay thì bố mẹ anh tự trả số tiền này, bản thân anh không có trách nhiệm trả số tiền này. Đối với tài sản ông B, bà Nguyễn Thị T thế chấp Ngân hàng là của ông B, bà Nguyễn Thị T tạo lập, anh không có công sức đóng góp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 trình bày: Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 có lô đất diện tích 1080 m^2, thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Nguồn gốc đất vào ngày 29/12/1994 bố đẻ ông C là ông Phạm T2 (đã mất vào tháng 11/2017) nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q diện tích đất 1000m^2 tại thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K) với số tiền 1.500.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tờ viết tay và có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp T H, xã Ea (Ông Trần Ổ và ông Nguyễn Mạnh H). Ông T2 đã giao đủ tiền và ông Q đã giao đất. Nguồn gốc đất trên theo ông bà được biết là của ông Huỳnh Văn Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T, còn cụ thể giữa ông Q với ông B, bà Nguyễn Thị T thỏa thuận như thế nào thì ông bà không rõ.

Đến năm 1995 ông T2 cho vợ chồng ông C, bà Lê Thị T1 lô đất nói trên, nhưng không làm giấy tờ gì, ông C, bà T1 đã xây dựng nhà và vào ở ổn định từ năm 1995 đến nay, không có ai tranh chấp gì. Việc ông B, bà Nguyễn Thị T thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng thì ông bà không biết. Ông bà không thấy có cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản đối với thửa đất trên.

Từ năm 2005 đến nay gia đình ông bà đã nhiều lần đến UBND xã Ea để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên nhưng không được. Đến năm 2012 cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xuống nhà ông bà đo đất và cấp trích lục bản đồ cho gia đình ông bà đối với thửa đất trên (thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích thực địa là 1080 m2, khi đó ông C, bà Lê Thị T mới biết quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đã được cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T từ năm 1994. Ông C, bà Lê Thị T1 đã đến gặp ông B, bà Nguyễn Thị T để nhờ ông B, bà Nguyễn Thị T ký giấy tách bìa đỏ nhưng ông B, bà Nguyễn Thị T không đồng ý vì ông bà nói không bán đất cho ông C, bà Lê Thị T1 nên không ký giấy chuyển nhượng. Do đó gia đình ông bà vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông B, bà T1 trong đó có lô đất thửa số 456 của gia đình ông bà là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Q trình bày: Vào khoảng đầu năm 1994 ông Q nhờ anh rể là Trần Văn B1 (tên thường gọi là..) mua giùm ông 01 thửa đất có diện tích khoảng 1.000m2 tại Đội 6, Tân H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk) của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T. Ông Q mua đất với giá 02 hoặc 03 chỉ vàng (do thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ), khi chuyển nhượng không có giấy tờ, ông Q đã giao đủ tiền cho ông B1, ông B1 đã giao tiền cho ông B, ông B, bà Nguyễn Thị T đã giao đất, không ai có tranh chấp gì. Vào đầu năm 1994 gia đình ông Q đã vào ở trên thửa đất nói trên, có dựng 01 căn nhà tranh. Đến ngày 29/12/1994 ông Q chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Phạm T2 với số tiền 1.500.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tờ viết tay, có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp T H, xã Ea (Ông Trần Ổ và ông Nguyễn Mạnh H). Khi làm giấy sang nhượng có ông Q, ông T2, ông Trần Văn B1, ông Ổ, ông H. Ông Q nhờ ông Trần Văn B1 viết giùm giấy sang nhượng nên trong giấy viết nhầm tên ông Q thành Huỳnh Văn Q, ông T2 đã giao đủ tiền cho ông Q và ông Q đã giao đất cho ông T2. Sau đó ông T2 cho con trai là Phạm Văn C và Lê Thị T1 lô đất trên. Ông C, bà Lê Thị T1 đã xây nhà ở ổn định từ đó đến nay, không có ai tranh chấp gì. Ông Q không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B1 khai: Vào cuối năm 1992 ông đứng tên mua cho em vợ là ông Huỳnh Ngọc Q một lô đất thổ cư của ông B, bà Nguyễn Thị T, diện tích 1000m^2 tại đội 6, Hợp tác xã T H với số tiền là 01 chỉ vàng, đầu năm 1993 ông Q cất nhà ở lô đất trên, đến ngày 14/12/1994 ông Q bán cho ông Phạm T2 nhờ ông làm giấy bán có xác nhận của ban đội 6 và chủ nhiệm hợp tác xã T H, khi mua chưa có bìa đỏ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H khai: Gia đình bà gồm có bà, chồng bà là ông Phạm T2 (đã mất vào tháng 11/2017). Các con ông

bà gồm có Phạm Thị H1, sinh năm 1968, Phạm Thị C1, sinh năm 1971, Phạm Văn C, sinh năm 1975, Phạm Văn M, sinh năm 1976; Phạm Tuấn D, sinh năm 1980, Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1982 và Phạm Đức C2, sinh năm 1984. Bố mẹ chồng bà đã mất từ lâu, bà không nhớ rõ năm.

Nguồn gốc thửa đất hiện nay ông C, bà Lê Thị T1 đang ở: Vào ngày 29/12/1994 chồng bà là ông Phạm T2 nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q, diện tích đất 1000m2 tại thôn Tân T H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay thuộc thôn thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk) với số tiền 1.500.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tờ viết tay và có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp TH, xã Ea. Ông T2 đã giao đủ tiền và ông Q đã giao đất cho ông T2. Mục đích ông T2 mua lô đất trên là để cho vợ chồng Phạm Văn C và Lê Thị T1. Lô đất trước đây là của ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T, còn cụ thể giữa ông Q với ông B, bà Nguyễn Thị T thỏa thuận như thế nào thì bà không rõ.

Đến năm 1995 ông T2 cho vợ chồng con trai Phạm Văn C, Lê Thị T1 lô đất nói trên, khi cho chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ gì, cả gia đình ông bà đều biết và đồng ý, không ai có ý kiến, tranh chấp gì. Vợ chồng Phạm Văn C, Lê Thị 1 đã xây dựng nhà và vào ở ổn định từ năm 1995 đến nay.

Bà H xác định thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 1080 m2, địa chỉ: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk không phải là tài sản thừa kế của chồng bà ông Phạm T2 để lại mà là tài sản của của vợ chồng Phạm Văn C, Lê Thị T1. Bà không yêu cầu gì đối với lô đất này.

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với lô đất của ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho ông C, bà T1.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị C1, ông Phạm Văn M, ông Phạm Tuấn D, bà Phạm Thị Thanh T3 và ông Phạm Đức C2 khai:

Gia đình các ông bà gồm có mẹ là bà Nguyễn Thị H, bố là ông Phạm T2 (đã mất vào tháng 11/2017). Các anh chị em gồm có: Phạm Thị H1, sinh năm 1968, Phạm Thị C1, sinh năm 1971, Phạm Văn C1, sinh năm 1975, Phạm Văn M, sinh năm 1976, Phạm Tuấn D, sinh năm 1980, Phạm Thị Thanh T3, sinh năm 1982 và Phạm Đức C2, sinh năm 1984.

Nguồn gốc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, thôn H, xã Ea hiện nay ông C, bà Lê Thị T1 đang ở: Vào ngày 29/12/1994 ông Phạm T2 (nhận chuyển nhượng của ông Q, diện tích đất 1000m^2 tại thôn T, xã Ea, huyện K,, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk) với số tiền 1.500.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tờ viết tay và có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp TH, xã Ea . Ông T2 đã giao đủ tiền và ông Q đã giao đất cho ông T2. Lô đất trước đây là của ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T.

Đến năm 1995 ông T2 cho vợ chồng con trai Phạm Văn C, Lê Thị T1 lô đất nói trên, không làm giấy tờ gì, cả gia đình ông bà đều biết và đồng ý, không ai có ý

kiến, tranh chấp gì. Vợ chồng Phạm Văn C, Lê Thị T1 đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1995 đến nay.

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với lô đất của ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Xuân N1, bà Phạm Thị H1 đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại các buổi làm việc nên không tiến hành làm việc được.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND huyện Krông Ana phát biểu ý kiến:

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"*. Bị đơn cư trú tại huyện Krông Ana nên Toà án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý giải quyết 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.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử trong thời hạn luật định, đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách đương sự quy định tại Điều 68 BLTTDS. Về thu thập chứng cứ Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 97 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đương sự.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 91 luật các tổ chức tín dụng, Điều 355 của BLDS năm 2005 đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T phải trả nợ cho nguyên đơn số tiền gốc là 550.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Bính, bà Thu không trả được nợ, thì xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật.

Buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Xuân N1, bà Phạm Thị H1 không hợp tác làm việc nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, hòa giải được, vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Xuân N1, bà Phạm Thị H1 đã được thông báo và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Huỳnh Ngọc Q, ông Trần Văn B1, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị C1, ông Phạm Văn M, ông Phạm Tuấn D, bà Phạm Thị Thanh T3 và ông Phạm Đức C2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Nguyên đơn Ngân hàng Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền gốc 550.000.000đ và tiền lãi phát sinh, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

Về hợp đồng tín dụng số 233.HĐTD1.416.15 ngày 30/5/2015 và Hợp đồng tín dụng số 483.HĐTD1.416.17 ngày 30/5/2017 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T được các bên tự nguyện thỏa thuận, nội dung của các hợp đồng không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện hợp đồng tín dụng số 233.HĐTD1.416.15 ngày 30/5/2015 Ngân hàng Q đã giải ngân cho ông B, bà T vay số tiền 500.000.000đ theo lãi suất là 10.25% năm (ba tháng điều chỉnh 01 lần), thời hạn vay là 59 tháng, lãi trả hàng quý, tiền gốc mỗi năm vào ngày 30/5 trả 100.000.000đ, ông B, bà T mới trả nợ gốc được 200.000.000đ, còn dư nợ gốc là 300.000.000đ, lãi còn nợ tính đến ngày 30/7/2019 là 92.225.087đ;

Ngày 30/5/2017 Ngân hàng giải ngân cho ông B, bà Nguyễn Thị T vay số tiền 250.000.000đ, thời hạn vay là 13 tháng, lãi suất vay là 9,89% năm (lãi suất sẽ được ngân hàng điều chỉnh 3 tháng/01 lần), hạn phải trả nợ gốc là 31/5/2018 là 230.000.000đ, ngày 30/6/2018 là 20.000.000đ. ông B, bà T chưa trả được phần nợ gốc, nợ lãi nào. Hiện còn dư nợ gốc là 250.000.000đ, lãi trong hạn là 6.696.319đ, lãi quá hạn là 58.437.500đ (tính đến 30/7/2019).

Quá thời hạn trả nợ, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T không thanh toán được nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của người vay quy định tại mục 1.5, mục 1.6 mục 1 Hợp đồng tín dụng số 233. HĐTD1.416.15, Mục 1.4, mục 2.1 của Hợp đồng tín dụng 483.HĐTD.1.416.17 và Điều 1 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo hợp đồng tín dụng.

Bị đơn bà T thừa nhận vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng Q số tiền gốc và lãi nói trên và xin trả dần mỗi năm trả 50.000.000đ nhưng không được ngân hàng đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và các hợp đồng tín dụng đã được ký kết, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q, công nhận hiệu lực của các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ngân hàng Q với bị đơn ông B, bà T là phù hợp. Buộc ông B, bà T phải trả cho ngân hàng số tiền gốc còn nợ là 550.000.000đ và

tiền lãi tính đến 30/7/2019 là 157.358.905đ, tiếp tục tính lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 31/7/2019 cho đến ngày trả xong nợ.

[3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Để bảo đảm cho các khoản vay ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp tài sản số 0101/HĐTC1-VIB410/10 ngày 17/6/2010.

- Quyền sử dụng đất diện tích 240m^2, thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyên sử dụng đất số AN 270827 ngày 27/8/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2019 và biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2019 có kết quả: Diện tích đất của ông B, bà T đo thực địa 255m^2, có trị giá theo giá thị trường là 340.000.000đ,

Tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 112m^2 do ông B, bà Nguyễn Thị T xây dựng năm 2008 và một số công trình xây dựng khác, có tổng trị giá là 104.048.364đ; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 63m^2 do anh Võ Xuân N1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N xây dựng năm 2013 có trị giá 96.504.393đ.

Việc ông B, bà T thế chấp tài sản, đã được các con ông bà là thành viên hộ gia đình ủy quyền tại văn bản ủy quyền ngày 14/6/2014.

Hợp đồng đã được đăng ký thế chấp ngày 12/6/2010 nên có hiệu lực pháp luật.

Theo bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2008 anh Võ Xuân N1 nhận chuyển nhượng diện tích 75m^2 đất của ông B, bà T nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, khi ông B, bà T thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng vợ chồng anh Võ Xuân N1, chị Nguyễn Thị Ngọc N không có phản đối gì. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp quy định của pháp luật, tuy nhiên do anh N1, chị N đã xây nhà cấp 4 vào năm 2013 (sau khi ông B, bà T thế chấp) khi xử lý tài sản thế chấp, cần phải thanh toán cho anh N1, chị N giá trị căn nhà là phù hợp.

Trường hợp ông B bà T không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, các tài sản trên đất theo quy định của pháp luật. Khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán giá trị căn nhà cho anh N1, chị N.

[3.2] Hợp đồng thế chấp tài sản số 0155/HĐTC1- VIB416/12 ngày 22/6/2012, phụ lục hợp đồng thề chấp ngày 07/8/2014:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.990m^2 gồm 02 thửa đất. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.000m^2 và thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13 diện tích 990m^2 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0441906 ngày 14/5/1994 mang tên ông Nguyễn Văn B, địa chỉ: thôn T, xã Ea, huyện K, Đắk Lắk (nay thuộc thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk) được đăng ký thế chấp ngày 22/6/2012 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K.

Đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 16, diện tích 1000m^2, trên đất đã trồng: cây cà phê, cây muồng, cây sưa, thửa đất này do ông B, bà T đang quản lý canh tác, là tài sản hợp pháp của ông B, bà T. Trường hợp ông B, bà T không trả được nợ, thì xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Q là phù hợp.

Đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 990m2 (đo thực tế là 1.080m2) hiện ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T đang quản lý sử dụng, giá trị đất được định giá là 518.000.000đ;

Tài sản trên đất: Nhà cấp 4, diện tích 113.74m^2, do ông C, bà Lê Thị T xây dựng năm 2010 và các công trình xây dựng khác, cây trồng trên đất, có tổng trị giá là 212.283.925^đ.

Căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Ngọc Q, ông Trần Văn B1, ông Phạm Văn C và các đương sự khác có cơ sở xác định nguồn gốc lô đất trước đây là của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T khai hoang từ khoảng năm 1985, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khoảng 1992 ông bà chuyển nhượng cho Trần Văn B1 (ông B1 mua cho ông Huỳnh Ngọc Q) thửa đất trên, khi chuyển nhượng chỉ nói bằng miệng, ông Q đến cất nhà và ở tại thửa đất trên chứ không có giấy tờ gì, đến năm 1994 gia đình ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ ngày 14/5/1994 mang tên ông Nguyễn Văn B.

Ngày 29/12/1994 ông Q chuyển nhượng diện tích đất nói trên ông Phạm T2 với số tiền 1.500.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tờ viết tay và có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp TH. Ông T2 đã giao đủ tiền và ông Q đã giao đất cho ông T2, đến năm 1995 ông T2 cho ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 lô đất trên, ông C, bà T1 quản lý và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không ai có tranh chấp gì.

Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 đã quản lý, sử dụng và xây nhà ở ổn định trên đất từ năm 1995 cho đến nay. Ông B, bà Nguyễn Thị T biết ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 sử dụng lô đất từ năm 1995, bà T xác định thửa đất trên là của ông C, bà Lê Thị T1 nhưng vợ chồng bà lại thế chấp để vay Ngân hàng, vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Lê Thị T1 không biết việc ông bà thế chấp lô đất này. Đồng thời khi nhận thế chấp và trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng không đến kiểm tra, thẩm định thực tế ai là người đang quản lý, sử dụng đất. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà không thẩm định đúng thủ tục, trình tự là lỗi do phía Ngân hàng.

Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 990m2 (đo thực địa 1.080m2), cần tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu một phần.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T trả hết nợ cho Ngân hàng , thì Ngân hàng phải trả lại cho ông B, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0441906 ngày 14/5/1994 và số AN 270827 ngày 27/8/2008.

[4] Về chi phí xem xét thẩm đinh tại chỗ và chi phí định giá: Căn cứ khoản 1

Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 166 BLTTDS.

Nguyên đơn ngân hàng Qvà ông B, bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ, mỗi bên phải chịu 50% chi phí bằng 1.500.000đ.

Ngân hàng Q được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp 1.500.000đ, khi Chi cục thi hành án dân sự huyện K thu được tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá của ông B, bà T.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí DSST số tiền là 32.294.000đ.

Nguyên đơn Ngân hàng Q không phải chịu án phí DSST, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 Luật các tổ chứng tín dụng;

Căn cứ Điều 342, Điều 355, Điều 715 và Điều 721 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng tín dụng số 233.HĐTD1.416.15 ngày 30/5/2015 và Hợp đồng tín dụng số 483.HĐTD1.416.17 ngày 30/5/2017 được ký kết giữa Ngân hàng Q và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng Q số tiền nợ gốc là 550.000.000đ *(Năm trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền lãi tính đến ngày 30/7/2019 là 157.358.905đ (*Một trăm năm mươi bảy triệu ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ năm đồng*).

Kể từ ngày 31/7/2019, khách hàng vay 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 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.

2/ Về xử lý tài sản thế chấp tài sản: Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn Ngân hàng VIB đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 0101/HĐTC1-VIB410/10 ngày 17/6/2010.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T không trả được nợ, thì xử lý tài sản thế chấp số gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 240m^2 (diện tích đo thực địa là 255m^2) thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 270827, mang tên hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T.

Các tài sản gắn liền trên đất: Nhà ở và các công trình xây dựng của ông B, bà T đều thuộc tài sản thế chấp.

Đối với căn nhà cấp 4 diện tích 63m^2 của anh Võ Xuân N1, chị Nguyễn Thị Ngọc N được xây dựng trên thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 14 nói trên. Khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán giá trị căn nhà cho anh N1, chị N.

- Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 0155//HĐTC- VIB410/12 ngày 22 tháng 6 năm 2012. Trường hợp ông B, bà Nguyễn Thị T không trả được nợ, thì xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 16, diện tích 1000m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0441906 do UBND huyện K cấp ngày 14/5/1994 mang tên ông Nguyễn Văn B, địa chỉ thửa đất: Đội 6, thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk).

Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 0155//HĐTC- VIB410/12 ngày 22 tháng 6 năm 2012 là vô hiệu đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, diện tích 990m2 (diện tích đo thực địa là 1.080m2).

Không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 990m2 (diện tích đo thực địa là 1.080m2, thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0441906 do UBND huyện K cấp ngày 14/5/1994 mang tên ông Nguyễn Văn B, địa chỉ đất: thôn T, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk (nay là thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đăk Lăk).

Trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T trả hết nợ cho Ngân hàng Q, thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0441906 ngày 14/5/1994 và số AN 270827 ngày 27/8/2008.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Số tiền chi phí là 3.000.000đ, ngân hàng Q và ông B, bà T mỗi bên phải chịu 50% = 1.500.000đ. Ngân hàng Q đã nộp tạm ứng chi phí theo biên lai thu ngày 13/3/2019, Ngân hàng Q được nhận lại số tiền chi phí tạm ứng là 1.500.000đ, khi chi cục Thi hành án dân sự huyện K thu được tiền chí phí của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T.

4/ Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 32.294.000^{đ} (*Ba mươi hai triệu hai trăm chín mươi tư nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng án phí 14.780.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, theo biên lai số 9260 ngày 25 tháng 12 năm 2018.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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, quyền 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên