TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯM'GAR** TỈNH ĐĂKLĂK	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 84/2024/DSST
Ngày 16 - 09 - 2024
"*V/v: Kiện đòi tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Hoàng Duy Thanh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thái Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Tường Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 09 năm 2024. Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đăk Lăk; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2023/TLST - DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 và thụ lý khởi kiện bổ sung số 18/2024/TLS – DS ngày 28/05/2024 về việc "Kiện đòi tài sản". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2024/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 08 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Cao Thị Nghĩa H (vắng mặt)

Địa chỉ: số S đường TQC, P. TL, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Lo (Có mặt)

Địa chỉ: số W đường NTB, xã HT, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk

- Bị đơn: Bà H L (Có mặt)

Địa chỉ: Buôn HR, xã EH, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Thành N– Văn phòng luật sư Nhân Kiến Hoà – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng TMCP QTVN - chi nhánh Đăk Lăk

Địa chỉ: số X đường NTT, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Anh H, ông Từ Thế Anh Hu, ông Lê Anh Q (ông Hùng vắng mặt, ông Quân có mặt)

Địa chỉ: số X đường NTT, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk

+ Bà H M (Có mặt)

Địa chỉ: Buôn HR, xã EH, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H Ma Lem là Luật sư Lê Thành Nhân– Văn phòng luật sư Nhân Kiến Hoà – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk

+ Ông Lê Cao Q (vắng mặt)

Địa chỉ: số S đường TQC, P. TL, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk

+ Ông A Z (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn HR, xã EH, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của bà Lê Cao Thị Nghĩa H trình bày:

Vào cuối năm 2019 bà Lê Cao Thị Nghĩa H có nhận chuyển nhượng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 227 tờ bản đồ số 32, diện tích 911,1m^2 trong đó có 60 m^2 đất ở và 851,1m^2 đất trồng cây lâu năm tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L. Ngày 10/09/2019 bà H L chuyển nhượng cho ông Lê Cao Z, sau đó ông Z chuyển nhượng cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H. Khi ông Z bàn giao đất cho bà Hà thì bà H L xin cho mẹ là bà H M ở tạm một thời gian ngắn khi nào bà H lấy thì họ chuyển đi, hai bên có thoả thuận bằng miệng, nay bà Hà cần sử dụng lô đất trên thì bà H L và bà H M không chịu chuyển đi nơi khác để trả đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Nay tôi đề nghị Toà án buộc gia đình bà H L và bà H M phải giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Buộc gia đình bà H L và bà H M phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép không được sự đồng ý của bà H, di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để trả giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Bị đơn bà H L trình bày:

Khoảng năm 2016 tôi có bán cho ông Lê Cao Z 01 lô đất, khi bán thì tôi có nợ của ông Lê Cao Z 100.000.000đ, khi chuyển nhượng thì tôi không biết là tôi bán đất. Khi ông Z bán nhà cho bà H thì ông Z không nói gì cho tôi biết và tôi cũng không biết việc bà H vay tiền của Ngân hàng. Khi tôi xây nhà thì không có ai ngăn cản tôi xây, hiện nay tôi đang cùng cha mẹ và các con tôi ở trên đất và nhà của bà Lê Cao Thị Nghĩa H nên tôi muốn mua lại căn nhà trên với giá 200.000.000đ

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP QTVN có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 07/01/2021 bà Lê Cao Thị Nghĩa H có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP QTVN với nội dung với số tiền 500.000.000đ; mục đích vay vốn phục vụ chăm sóc vườn cà phê, tiêu kinh doanh; thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân đến 08/01/2026; lãi suất 12.10% tháng, lãi suất này được Ngân hàng điều chỉnh Lãi suất vay: 12.10%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng TMCP QTVN chủ động được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.5%/năm,

hoàn trả khoản tín dụng gốc: 08/01/2022 trả 100.000.000 đồng; 08/01/2023 trả 100.000.0000 đồng; 08/01/2024 trả 100.000.000 đồng; 08/01/2025 trả 100.000.000 đồng; 08/01/2026 trả 100.000.000 đồng. Ngày trả lãi: hàng quý vào ngày 08, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 08/03/202. Ngày trả phí: Theo quy định của Ngân hàng TMCP QTVN từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 227, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: xã Ea H'đing, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 119565, số vào sổ cấp GCN: CS03917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2019, cập nhật chuyển nhượng bà Lê Cao Thị Nghĩa H ngày 10/12/2019. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP QTVN theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000176, Quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đại An, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 06/01/2020; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000332, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đại An, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 08/01/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP QTVN. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản trên theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đôn đốc thu hồi nợ:

Ngày 08/01/2021, Ngân hàng TMCP QTVN đã giải ngân cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9611073(1).21 với số tiền 500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Cao Thị Nghĩa H đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký. Căn cứ tại khoản 9.1.3 Điều 9 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6936635.20 ngày 03/01/2020, bà Lê Cao Thị Nghĩa H sẽ bị coi là đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng nếu "Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng và Hợp đồng này hoặc bên B mất khả năng trả nợ". Hiện tại, bà Lê Cao Thị Nghĩa H là Nguyên đơn trong vụ kiện dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo hồ sơ thụ lý vụ án dân sự số 263/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân Huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, trong đó tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Cao Thị Nghĩa H tại Ngân hàng TMCP QTVN liên quan đến tranh chấp của vụ án trên. Xét việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP QTVN. Vì vậy, Ngân hàng TMCP QTVN đã yêu cầu bà Lê Cao Thị Nghĩa H thực hiện thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP QTVN.

Tính đến ngày 15/07/2024, số tiền bà Lê Cao Thị Nghĩa H đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP QTVN theo Hợp đồng tín dụng là 462.820.822 đồng (trong đó: nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi 162.820.822 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP QTVN số tiền là: 203.547.448 đồng (trong đó: nợ gốc là 200.000.000đ và lãi 1.633.438 và lãi quá hạn 1.914.010đ)

Ngân hàng TMCP QTVN *kính đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết những yêu cầu sau:*

Buộc bà Lê Cao Thị Nghĩa H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP QTVN số tiền (tạm tính đến ngày 15/07/2024) là: 203.547.448 đồng (trong đó: nợ gốc là 200.000.000đ và lãi 1.633.438 và lãi quá hạn 1.914.010đ) và tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 16/07/2024 cho đến khi bà Lê Cao Thị Nghĩa H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp bà Lê Cao Thị Nghĩa H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP QTVN, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP QTVN có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 227, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: xã Ea Hđing, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 119565, số vào sổ cấp GCN: CS03917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2019, cập nhật chuyển nhượng bà Lê Cao Thị Nghĩa H ngày 10/12/2019" và các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký bà Lê Cao Thị Nghĩa H và công ty bảo hiểm bất kỳ được Ngân hàng TMCP QTVN chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Lê Cao Thị Nghĩa H đối với các tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP QTVN.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP QTVN. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP QTVN.

***Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H M:**

Tôi và chồng tôi A Q đang ở cùng với con gái tôi là H L. Nay bà Lê Cao Thị Nghĩa H có khởi kiện con tôi trả lại nhà, đất và buộc gia đình tôi ra khỏi nhà thì tôi không đồng ý. Tôi có nguyện vọng được tiếp tục ở trong nhà và xin mua lại của bà H.

***Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao Z:**

Ngày 04/11/2019 tôi và vợ tôi Nguyễn Thị Quỳnh A có chuyển nhượng cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, diện tích 911,1m^2 (trong đó có 60m^2 đất ở ổn định và 851,1m^2 đất trồng cây lâu năm) tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk mà trước đó tôi nhận chuyển nhượng từ bà H L đất được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019. Bà H L đã chuyển nhượng cho tôi ngày 01/08/2019 với giá thoả thuận thời điểm đó là 100.000.000đ tôi đã thanh toán đủ số tiền cho bà H L. Hiện nay tôi đã chuyển nhượng cho bà H nên tôi hết trách nhiệm.

Việc mẹ con bà H L và bà H M xin ở tạm một thời gian nhưng nay không chịu chuyển đi nên bà Hà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà H L và bà H M phải giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, diện tích 911,1m^2 (trong đó có 60m^2 đất ở ổn định và 851,1m^2 đất trồng cây lâu năm) và tài sản khác gắn liền với đất mà gia đình bà H đang chiếm giữ tại địa chỉ thửa đất xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk Hiện được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H thì Toà căn cứ giải quyết theo quy định.

Đại diện cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Lo tranh luận: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP QTVN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Thành N tranh luận: Nguyên đơn yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng vì giữa bà H L và bà Lê Cao Thị Nghĩa H không ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau nên không có việc bà H L thoả thuận xin ở nhờ với bà Lê Cao Thị Nghĩa H. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP QTVN.

Đại diện ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam ông Lê Anh Q tranh luận: Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, cũngvới như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Đối với Thẩm phán:* Trong quá trình chuẩn bị xét xử; Thẩm phán đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thẩm phán còn vi phạm thời hạn xét xử

- *Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa*: Tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Đối với đương sự:*

Nguyên đơn: Thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn: Thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

* *Về nội dung vụ án*:

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 của luật đất đai năm 2013; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Buộc gia đình bà H L và bà H M phải trả cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Thị Cao Nghĩa H.

Buộc gia đình bà H Linh và bà H M phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép không được sự đồng ý của bà H, di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để trả giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QTVN: Buộc bà Lê Cao Thị Nghĩa Hà phải có trách nhiệm trả cho thì Ngân hàng TMCP QTVN số 203.547.448 đồng (trong đó: nợ gốc là 200.000.000đ và lãi 1.633.438 và lãi quá hạn 1.914.010đ) tạm tính đến ngày 15/07/2024.

Ngoài ra, bà Lê Cao Thị Nghĩa H còn phải có trách nhiệm trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP QTVN tính từ ngày 16/07/2024 cho đến khi bà Lê Cao Thị Nghĩa H trả hết nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận khi ký vay vốn. Trường

hợp bà Lê Cao Thị Nghĩa H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp (hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án) để thu hồi nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Các đương phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] ***Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:*** Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là "*Kiện đòi tài sản*" tại xã Ea Hđinh, huyện Cư Mgar được quy định tại khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2] ***Về nội dung:***

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Ngày 01/08/2019 ông Lê Cao Z nhận chuyển nhượng thửa đất số 227 tờ bản đồ số 32, diện tích 911,1m^2 trong đó có 60 m^2 đất ở và 851,1m^2 đất trồng cây lâu năm tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk của bà H Linh. Ngày 04/11/2019 ông Lê Cao Z chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Lê Cao Thị Nghĩa H thế chấp quyền sử dụng đất và và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk cho Ngân hàng TMCP QTVN để vay số tiền 500.000.000đ. Nay bà Lê Cao Thị Nghĩa H yêu cầu:

Buộc gia đình bà H L và bà H M phải giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Buộc gia đình bà H L và bà H M phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép không được sự đồng ý của bà Hà, di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để trả giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Ngân hàng TMCP QTVN yêu cầu độc lập: Buộc bà Lê Cao Thị Nghĩa H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP QTVN số tiền là: 203.547.448 đồng (trong đó: nợ gốc là 200.000.000đ và lãi 1.633.438 và lãi quá hạn 11.914.010đ) tạm tính đến ngày 15/07/2024

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Cao Thị Nghĩa H buộc gia đình bà H L và bà H M phải giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk:

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 01/08/2019 bà H L có chuyển nhượng cho ông Lê Cao Z thửa đất số 227 tờ bản đồ số 32, diện tích 911,1m^2 trong đó có 60 m^2 đất ở và 851,1m^2 đất trồng cây lâu năm tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Z. Bà H L thừa nhận có nợ của ông Lê Cao Z số tiền 100.000.000đ (hợp đồng chuyển nhượng 100.000.000đ) nhưng bà H L cho rằng bà không hề ký hợp đồng chuyển nhượng nào cho ông Lê Cao Z. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/08/2019 giữa bà

H L và ông Z được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bỉnh, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì còn có người phiên dịch là bà H M là mẹ đẻ của H L cũng ký trong hợp đồng. Từ khi ký hợp đồng 08/01/2019 đến nay bà H L và mẹ của bà H L là bà H M không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng và bà H L còn có mong muốn mua lại thửa đất trên với giá 200.000.000đ. Như vậy. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 giữa bà H L và ông Lê Cao Z là đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 04/11/2024 ông Lê Cao Z chuyển nhượng tại thửa đất số 227 tờ bản đồ số 32, diện tích 911,1m^2 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H. Nay bà Lê Cao Thị Nghĩa H yêu cầu bà H L và bà H M phải trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cấp cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Cao Thị Nghĩa H buộc gia đình bà H' L và bà H' M phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép không được sự đồng ý của bà Lê Cao Thị Nghĩa H, di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để trả giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32.

Nguyên đơn bà Lê Cao Thị Nghĩa H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao Z đều cho rằng khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H L và gia đình bà H M có thảo thuận bằng miệng xin ở nhờ một thời gian khi nào ông Z, bà H yêu cầu thì bà H Linh và gia đình bà H M di rời ra khỏi nhà nhưng các bên không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có thoả thuận trên. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên giữa ông Z với bà H L và giữa ông Z với bà H đúng theo trình tự thủ tục quy định. Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32 đã được sang trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H và hiện nay bà Hà cần sử dụng lô đất trên nên bà H yêu cầu bà H L và gia đình bà H M di chuyển đồ đặc và người ra khỏi thửa đất trên là có căn cứ cần được chấp nhận.

Đối với căn nhà cấp 4 mà bà H L xây dựng năm 2021 có đặc điểm như sau: Tường gạch, mái tôn, khung gỗ, nền lát xi măng, diện tích 3,5m x 7m = 24,5m^2. Thời điểm bà H L xây dựng căn nhà trên thì thửa đất đã được bà H nhận chuyển nhượng từ ông H và đang được thế chấp Ngân hàng TMCP QTVN ngày 07/01/2021. Như vậy, bà H L đã tự ý xây dựng trên phần đất mà bà đã bán cho ông Z mà không được sự đồng ý nên nguyên đơn bà Lê Cao Thị Nghĩa H yêu cầu bà H L tháo rở căn nhà trên là căn cứ cần được chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP QTVN:

Ngày 07/01/2021 bà Lê Cao Thị Nghĩa H có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP QTVN với nội dung với số tiền 500.000.000đ; mục đích vay vốn phục vụ chăm sóc vườn cà phê, tiêu kinh doanh; thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân đến 08/01/2026; lãi suất 12.10% tháng, lãi suất này được Ngân hang điều chỉnh Lãi suất vay: 12.10%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng TMCP QTVN chủ động được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.5%/năm, hoàn trả khoản tín dụng gốc: 08/01/2022 trả 100.000.000 đồng; 08/01/2023 trả 100.000.0000 đồng; 08/01/2024 trả 100.000.000 đồng; 08/01/2025 trả 100.000.000 đồng; 08/01/2026 trả 100.000.000 đồng. Ngày trả lãi: hàng quý vào ngày 08, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 08/03/2022. Ngày trả phí: Theo quy định của Ngân hàng TMCP QTVN từng thời kỳ.

Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP QTVN và bà Lê Cao Thị Nghĩa H ký kết trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Lê Cao Thị Nghĩa H đã vi phạm điều khoản của hợp đồng thế chấp được quy định tại điểm 9.1.3 Điều 9 "Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng và Hợp đồng này hoặc bên B mất khả năng trả nợ". Do đó, Ngân hàng TMCP QTVN yêu cầu bà Lê Cao Thị Nghĩa H trả nợ toàn bộ số tiền 203.547.448 đồng (trong đó: nợ gốc là 200.000.000đ và lãi 1.633.438 và lãi quá hạn 1.914.010đ) tạm tính đến ngày 15/07/2024 cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại các Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Bà Lê Cao Thị Nghĩa H còn phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 16/07/2024 cho tới khi thanh toán hết nợ gốc cho ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Để đảm bảo cho khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: 9611073(1).21 ngày 07/01/2021 thì bà Lê Cao Thị Nghĩa H có ký có ký Hợp đồng thế chấp số: 6936635.20 ngày 03/01/2020 và văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 6936635.20 Pl01 ngày 07/01/2021 với tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cấp cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà H vẫn không thanh toán được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP QTVN được quyền xử lý tài sản thế chấp (hoặc quyền yêu cầu thi hành án dân sự) để thu hồi số nợ theo như thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí giám định:

[3.1] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà H L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP QTVN được chấp nhận nên bà Lê Cao Thị Nghĩa H phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể:

203.547.448đ x 5% = 10.177.000đ (đã làm tròn)

[3.2] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn H L phải chịu 5.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ.

Bà Lê Cao Thị Nghĩa H được nhận lại 5.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ bà H L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 500; Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

- Buộc bà H L và gia đình bà H M phải giao trả cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32 tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H

Thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp giáp thửa đất số 228

Phía Tây giáp giáp thửa đất số 225

Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn.

Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn.

- Buộc bà H L phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép có đặc điểm như sau: Tường gạch, mái tôn, khung gỗ, nền lát xi măng, có diện tích 24,5m^2 và di chuyển đồ đạc và người ra khỏi nhà để trả giao trả thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QTVN

- Buộc bà Lê Cao Thị Nghĩa H phải có trách nhiệm trả cho thì Ngân hàng TMCP QTVN số 203.547.448 đồng (trong đó: nợ gốc là 200.000.000đ và lãi 1.633.438 và lãi quá hạn 1.914.010đ) tạm tính đến ngày 15/07/2024 và tiếp tục tính lãi từ ngày 16/07/2024 theo hợp đồng tín dụng số 9611073(1).21 ngày 07/01/2021 cho đến khi bà Lê Cao Thị Nghĩa H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ.

- Khi ông bà Lê Cao Thị Nghĩa H trả hết nợ thì thì Ngân hàng TMCP QTVN có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 do Uỷ ban nhân dân huyện Cư M'Gar cấp ngày 19/05/2019.

- Trường hợp bà Lê Cao Thị Nghĩa H không trả được toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng TMCP QTVN được quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc quyền yêu cầu thi hành án dân sự để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 6936635.20 ngày 03/01/2020 và văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 6936635.20Pl01 ngày 07/01/2021 với tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 32, cùng tài sản gắn liền với đất tại xã Ea Hđing, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk được Uỷ ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119565 ngày 18/01/2019 cho bà H L đã sang nhượng tại trang 4 cho bà Lê Cao Thị Nghĩa H

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H' L phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Cao Thị Nghĩa H phải chịu số tiền 10.177.000đ được khấu trừ vào số tiền 600.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2021/0014570 ngày 25/09/2023

và biên lai tạm ứng án phí số AA/2023/0007631 ngày 27/05/2024. Bà Lê Cao Thị Nghĩa H còn phải nộp 9.577.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP QTVN được nhận lại số tiền 5.160.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2023/0007745 ngày 05/07/2024 (ông Trần Văn Sơn nộp)

- Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Lê Cao Thị Nghĩa H được nhận lại 5.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ bà H L.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 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".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đặng Ngọc Thắng