TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 17/2020/DS-PT
Ngày 19/01/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi. Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh; Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15 đến ngày 19/01/2021, tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2020/TLPT- DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 246b/2020/QĐ-PT ngày 04/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 244/2020/QĐ-PT ngày 23/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; trụ sở: 16P, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Ông Nguyễn Hồng T; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Số 87 đường N, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Ông Trần Th; chức vụ: Quản lý khách hàng khối Ngân hàng bán lẻ; địa chỉ: Số 39-41Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ông Dương Phi H; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà P, số 26 U, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: Số 73T, TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Hòa L; địa chỉ: Số 73 T, TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đình T và Bùi Thị Thu L; cùng địa chỉ: Số 19 T, TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; đều có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị X; ông V có mặt, bà X vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị X*:* Ông Nguyễn Văn V.

Cùng địa chỉ: TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn L1; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Nguyễn Đình L2; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Ông Nguyễn Hoa Thành T; địa chỉ: Số 21 T, TDP H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Dương Phi H trình bày:

Ngày 16/5/2017, ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S có ký Hợp đồng tín dụng số 0409.HĐTD1.424.17 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay chăm sóc cà phê, thời hạn vay 60 tháng. Ngày 17/5/2017, vợ chồng ông S, bà S tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 0413.HĐTD1.424.17 vay số tiền 300.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà cửa, thời hạn vay 60 tháng. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay trên cho ông S, bà S.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên ông S, bà S có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:

1. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 780, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189235 do UBND thị xã B cấp ngày 20/12/2010 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S .

2. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S.

3. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.225m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R42229 do UBND huyện K cấp ngày 03/5/2001 cho hộ ông Trần Anh S.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà S đã trả được 10.044.822 đồng tiền gốc và 55.389.001 đồng tiền lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 753.180.580 đồng *(Bảy trăm năm mươi ba triệu, một trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi đồng);* Trong đó: Nợ gốc 689.995.178 đồng; nợ lãi trong hạn 12.160.082 đồng, nợ lãi quá hạn là 51.025.320 đồng (tính đến ngày 22/10/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 23/10/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp vợ chồng ông S, bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017 mà hai bên đã ký kết để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông S, bà S trả tổng số nợ tính đến ngày 23/7/2020 là 441.223.410đồng, trong đó nợ gốc 170.946.171 đồng, nợ lãi 12.160.082 đồng và lãi quá hạn 258.117.157 đồng; xin rút 1 phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 780, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189235 do UBND thị xã B cấp ngày 20/12/2010 mang tên ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S.

***- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S trình bày*:**

Ông S, bà S thừa nhận lời trình bày của đại diện ngân hàng là đúng. Vào ngày 16/5/2017, vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng tín dụng số 0409.HĐTD1.424.17 vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay chăm sóc cà phê, thời hạn vay 60 tháng. Ngày 17/5/2017 vợ chồng ông bà tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 0413.HĐTD1.424.17 vay số tiền 300.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà cửa, thời hạn vay 60 tháng. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay trên cho vợ chồng ông bà.

Để bảo đảm cho khoản vay trên vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017 và thế chấp 03 Quyền sử dụng đất như Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên, do điều kiện gia đình khó khăn nên vợ chồng ông bà chưa trả được nợ cho ngân hàng như thỏa thuận.

Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông bà trả nợ, ông bà đồng ý trả cho ngân hàng tổng số tiền 753.180.580 đồng *(Bảy trăm năm mươi ba triệu, một trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi đồng)*; trong đó: Nợ gốc 689.995.178 đồng; nợ lãi trong hạn 12.160.082 đồng, nợ lãi quá hạn là 51.025.320 đồng (tính đến ngày

22/10/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 23/10/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp vợ chồng ông không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán số nợ thì ông đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017 để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị X trình bày:

Vào tháng 5/2008, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T và bà Bùi Thị Thu L 01 lô đất rẫy cà phê có diện tích 2.200m^2 tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Trần Anh S cạnh dài 102,5m; phía Tây giáp đất ông Trần Anh S cạnh dài 105,8m; phía Nam giáp ông L1 cạnh dài 22,4m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 19,8m với giá tiền chuyển nhượng là 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)*, khi sang nhượng hai bên chỉ lập giấy viết tay, sau khi giao đủ tiền vợ chồng ông canh tác liên tục từ đó đến nay, hai bên thỏa thuận sau này bên bán sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên thửa đất cho vợ chồng ông. Quá trình canh tác sử dụng thửa đất, vợ chồng ông không có tranh chấp với ai, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông T, bà L vẫn chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận và sang tên cho vợ chồng ông, hiện nay ông được biết thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà Lđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 mang tên ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S, thửa đất số 265 tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp nhầm cho S, bà S.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Bùi Thị Thu L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho vợ chồng ông thửa đất trên. Đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi và hủy bỏ một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 mang tên ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S, thửa đất số 265 tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/8/2009 đối với diện tích 2.200m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, ông V yêu cầu bổ sung: Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017 giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đắk Lắk với ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S vô hiệu một phần đối với diện tích 2.200m^2 tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk có tứ cận như sau: phía đông giáp đất anh Trần Anh S cạnh dài 103,5m; phía tây giáp đất anh S cạnh dài 105,8m; phía nam giáp đất ông L1 cạnh dài 22,4m; phía bắc giáp đường đi cạnh dài 19,8m được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 mang tên ông Trần Anh S, thửa đất số 265 tờ bản đồ số 55 diện tích 9.020m^2 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu L trình bày:

Vào tháng 5 năm 2008, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà X 1 lô rẫy diện tích 2.200m^2 tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông Trần Anh S cạnh dài 103,5m; phía tây giáp đất ông S cạnh dài 105,8m; phía nam giáp đất ông L1 cạnh dài 22,4m; phía bắc giáp đường đi cạnh dài 19,8m, với giá tiền chuyển nhượng là 30.000.000 *(Ba mươi triệu đồng)*, khi sang nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay. Sau khi nhận tiền đầy đủ, vợ chồng bà không còn canh tác trên mảnh đất đó nữa mà do vợ chồng ông V, bà X canh tác từ đó đến nay. Hai bên thỏa thuận sau này bên bán sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên thửa đất cho vợ chồng ông V. Hiện tại, vợ chồng bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông V, nhưng thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 mang tên ông Trần Anh S, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009. Như vậy, diện tích đất vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà đã bị UBND thị xã B cấp nhầm cho ông S, bà S. Nguồn gốc lô đất nói trên là do vợ chồng bà được bố chồng là ông Nguyễn Đình N tặng cho vào khoảng năm 1993-1994, lúc được tặng cho, lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà canh tác đến năm 2008 thì sang nhượng cho vợ chồng ông V, trong thời gian canh tác và đến khi sang nhượng cho ông V không có tranh chấp với ai.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông V thì bà đồng ý. Ngoài ra, ông V còn yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND thị xã B thu hồi và hủy bỏ một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 mang tên ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S, thửa đất 265 tờ bản đồ số 55 diện tích 9020m^2 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 đối với diện tích 2.200m^2 của vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà thì bà đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của vợ là bà Bùi Thị Thu L, ngoài ra, không bổ sung thêm nội dung gì.

***- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hòa L trình bày có nội dung*:**

Chị đã ủy quyền cho bố, mẹ chị là ông S, bà S được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến thửa đất của hộ gia đình là thửa đất số 173, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.225 m2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số R42229 do UBND huyện K cấp ngày 03/5/2001 mang tên hộ ông Trần Anh S. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu bố mẹ chị thanh toán các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng; đồng thời trong trường

hợp bố mẹ chị không trả được nợ thì chị đồng ý để bố mẹ chị và các cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông với anh V là hàng xóm với nhau, lô đất rẫy của ông tại xã E, thị xã B giáp với đất nhà anh V, đất anh V phía nam giáp đất của ông, ông canh tác từ năm 2000 đến nay, trong quá trình canh tác ông chỉ thấy chị X và anh V canh tác ngoài chị X, anh V ra thì ông không thấy ai canh tác trên lô đất này.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông với anh V là hàng xóm với nhau, lô đất rẫy của ông tại xã E, thị xã B giáp với đất nhà anh V, đất anh V phía đông giáp đất của ông, ông canh tác từ năm 2009 đến nay, trong quá trình canh tác ông chỉ thấy chị X và anh V canh tác, sử dụng ngoài chị X, anh V ra thì ông không thấy ai canh tác trên lô đất này.

- Người làm chứng ông Nguyễn Đình L2 trình bày:

Ông canh tác trên đất của ông từ năm 1986, bên cạnh lô đất của ông ở phía bắc là đất của anh V, chị X, ngoài anh V, chị X canh tác trên lô đất đó thì ông không thấy ai canh tác. Về nguồn gốc lô đất của anh V, chị X ông được biết là vợ chồng anh V nhận chuyển nhượng của chị L, anh T.

- Người làm chứng ông Đỗ Hoa Anh T trình bày:

Vào năm 2008, tôi có chứng kiến việc vợ chồng ông V, bà X nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L 01 thửa đất, nguồn gốc đất là do cha mẹ tôi cho ông T, bà L trên đất có trồng 300 cây cà phê vối. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được lập thành giấy viết tay, ngoài tôi thì còn có cha tôi là ông Nguyễn Đình N chứng kiến sự việc trên. Về diện tích, tứ cận, giá trị chuyển nhượng tôi không nhớ rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của TAND thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

-Căn cứ khoản 3 Điều 26,điểm a khoản 1 Điều 35,điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 205, 207, 208, 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;các Điều 126, 130, 317, 318, 323 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;điểm b.2 và điểm b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Buộc Ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ

trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền nợ là 441.223.410 đồng *(Bốn trăm bốn mốt triệu, hai trăm hai ba nghìn, bốn trăm mười đồng);* Trong đó: Nợ gốc 170.946.171 đồng; nợ lãi trong hạn 12.160.082 đồng, nợ lãi quá hạn là 258.117.157 đồng (tính đến ngày 23/7/2020) .

Kể từ ngày 24/7/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ 1 phần về xử lý tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 780, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189235 do UBND thị xã Bcấp ngày 20/12/2010 mang tên ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp vợ chồng ông S, bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R42229 do UBND huyện K cấp ngày 03/5/2001 mang tên hộ ông Trần Anh S; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 mang tên ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S (Diện tích đất còn lại sau khi đã trừ 2.283,8 m2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V, bà X có vị trí tứ cận được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế tọa lạc tại khu vực lầy ông L, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông T cạnh dài 105m; phía Tây giáp đất ông S, bà S cạnh dài 105m; phía Nam giáp đất ông L1 23,7m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 20,5m) được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông S, bà S thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q– Chi nhánh Đắk Lắk trả lại cho ông S, bà S tài sản gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R42229 do UBND huyện K cấp ngày 03/5/2001 mang tên hộ ông Trần Anh S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 mang tên ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017.

3. Công nhận sự thoả thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Đỗ Thị X với vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Bùi Thị Thu L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2008.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Đỗ Thị X với vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Bùi Thị Thu L đối với lô đất có diện tích là 2.283,8m^2, lô đất tọa lạc tại khu vực lầy ông L, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông T cạnh dài 105m; phía Tây giáp đất ông S, bà S cạnh dài 105m; phía Nam giáp đất ông L1 23,7m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 20,5m. Trên diện tích đất này có 530 trụ tiêu, 260 cây cà phê. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 theo thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55 trong tổng diện tích 9.020m^2 ngày 06/8/2009 mang tên

ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S. Vợ chồng bà Bùi Thị Thu L, ông Nguyễn Đình T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà X. Vợ chồng bà L có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017 giữa ngân hàng TMCP Q với vợ chồng ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 2.283,8m^2, lô đất tọa lạc tại khu vực lầy ông L, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông T cạnh dài 105m, phía tây giáp đất ông S, bà S cạnh dài 105m, phía nam giáp đất ông L1 23,7m, phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 20,5m, phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 theo thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2 ngày 06/8/2009 mang tên ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S.

5. Kiến nghị UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi và hủy bỏ 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S để cấp lại cho vợ chồng ông T, bà L để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà X theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, định giá, án phívà tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 04/8/2020, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của TAND thị xã Buôn Hồ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của BLTTDS đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của TAND thị xã Buôn Hồ, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 0409.HĐTD1.424.17, ngày 16/5/2017 và Hợp đồng tín dụng số 0413.HĐTD1.424.17, ngày 17/5/2017 giữa ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng quy định pháp luật. Ngân hàng đã giải ngân 700.000.000đ cho ông S, bà S. Ông S, bà S đã trả 10.044.822 đồng tiền gốc và 55.389.001 đồng tiền lãi. Tại đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông S, bà S phải trả tổng số tiền 753.180.580 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu ông S, bà S trả tổng nợ 753.180.580 đồng xuống 441.223.410 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của các hợp đồng tín dụng ông S, bà S ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0409.HĐTC1.424.17 ngày 16/5/2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:

1. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 780, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189235 do UBND thị xã B cấp ngày 20/12/2010 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S .

2. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S.

3. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.225m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R42229 do UBND huyện K cấp ngày 03/5/2001 cho hộ ông Trần Anh S.

[2.2.1] Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 780, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189235 do UBND thị xã B cấp ngày 20/12/2010 mang tên ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S là tự nguyện. Bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý một phần tài sản trên là phù hợp.

[2.2.2] Xét tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.225m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R42229 do UBND huyện K cấp ngày 03/5/2001 cho hộ ông Trần Anh S. Thấy rằng, hộ ông S gồm vợ chồng ông S, bà S và thành viên trong hộ từ đủ 16 tuổi có chị Trần Thị Hoà L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2017 tại Văn phòng công chứng B chị L đã ủy quyền cho ông S, bà S được toàn quyền ký kết,

thực hiện hợp đồng thế chấp với ngân hàng, toàn quyền được định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình (Bút lục số 72-74). Như vậy, hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng hình thức và nội dung được quy định tại khoản 29 Điều 3, khoản 3 Điều 167, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai; Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông S, bà S không trả hoặc trả không đủ nợ cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2.3] Xét tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S. Thấy rằng, mặc dù đất đã được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ cho ông S, bà S, hợp đồng thế chấp được các bên lập văn bản tuân thủ đúng hình thức, được công chứng, chứng thực đồng thời đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, xét nguồn gốc thửa đất thấy rằng: Một phần thửa đất diện tích 2.200m^2 (diện tích đo đạc thực tế 2.283m^2) vị trí tứ cạnh: Phía Đông giáp đất ông T cạnh dài 105m; phía Tây giáp đất ông S, bà S cạnh dài 105m; phía Nam giáp đất ông L1 23,7m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 20,5m) trước năm 1993, do ông Nguyễn Đình N khai hoang thửa đất tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, thị xã B); đến khoảng năm 1993- 1994, ông N tặng cho con là vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Bùi Thị Thu L quản lý sử dụng; đến tháng 5/2008 vợ chồng ông T, bà L chuyển chuyển nhượng cho vợ chồng V, bà X giá 30.000.000đ, tại thời điểm ông N tặng cho các con đến thời điểm ông T, bà L chuyển nhượng cho ông V, bà X đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy viết tay; ông V, bà X đã thanh toán đủ tiền cho ông T, bà L và nhận đất quản lý, tạo lập tài sản trên đất, sử dụng liên tục cho đến nay. Xét thấy, ông V, bà X là người nhận chuyển nhượng đất và trực tiếp tạo lập tài sản trên đất, canh tác, quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay là hoàn toàn phù hợp với lời thừa nhận của chủ sử dụng đất cũ là vợ chồng ông T, bà L, phù hợp với lời khai của những người làm chứng ông Nguyễn Đình L2 (Bút lục số 77), ông Nguyễn Văn C (Bút lục số 78), ông Nguyễn Văn L1 (Bút lục số 79) là những chủ sử dụng đất giáp ranh; ông Nguyễn Hoa Thành T là người làm chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phù hợp với kết quả xác minh về ranh giới phân biệt giữa hai thửa đất được phân chia bởi một rãnh đào sâu khoảng 1m, rộng 80cm kéo hết đất. Ngày 26/9/2008, ông S, bà S kê khai, đăng ký và ngày 13/8/2009 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 cho ông S, bà S, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2, trong đó bao gồm cả diện tích mà ông V, bà X đang quản lý, sử dụng. Việc ông S, bà S kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất cả phần diện tích của ông V, và X và được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ và thế chấp cho Ngân hàng. Trong khi Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà X với ông T, bà L và tuyên nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp

GCNQSDĐ cho các bên đương sự nhưng không xem xét trình tự thủ tục cấp GCNQSDD của UBND thị xã B cho ông S, bà S có bảo đảm đúng quy định pháp luật hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án đưa UBND thị xã B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S để làm rõ việc UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng quy định của pháp luật không.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V yêu cầu Tòa án đưa thêm ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Hữu Y là những chủ đất cũ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà S tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ nguồn gốc và diện tích đất cấp cho ông S, bà S. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông V trình bày do nhận thức pháp luật có phần hạn chế nên quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông chỉ đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi và hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 mang tên ông Trần Anh S và bà Nguyễn Thị S, thửa đất số 265 tờ bản đồ số 55, diện tích 9.020m^2 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/8/2009 đối với phần diện tích 2.200m^2 mà vợ chồng ông V, bà X sử dụng. Tại cấp phúc thẩm ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 645222 do UBND thị xã B cấp ngày 13/8/2009 cho ông Trần Anh S, bà Nguyễn Thị S đối với đối với phần đất có diện tích 2.200m^2 (đo đạc thực tế là 2.283,8m^2) để gia đình ông thực hiện quyền của người sử dụng đất. Xét thấy, để giải quyết triệt để vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cũng như bảo đảm công tác thi hành án. Cần thiết phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ mới để có căn cứ vững chắc hơn cho việc xác định về nguồn gốc đất của ông S, bà S, về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà X với ông T, bà L; cần xem xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông V, bà X trong cùng vụ án, xác định UBND thị xã B là người liên quan trong vụ án mà không thể bổ sung tại cấp phúc thẩm được. Nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND thị xã Buôn Hồ thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp có căn cứ vững chắc công nhận hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất giữa ông V, bà X với ông T, bà L có đủ căn cứ vững chắc tuyên hủy GCNQSDĐ cần áp dụng Điều 34 của BLTTDS để chuyển hồ sơ cho Tòa án có thẩm quyền.

[2.3]. Xét yêu cầu của ông V, bà X công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Như nhận định, phân tích tại mục [2.2.3] về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng thì ông V, bà X là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý sử dụng. Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ và các bên chỉ lập giấy viết tay cho nhau, không tuân thủ đúng hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm

2005. Tuy nhiên, các bên thừa nhận, đã giao nhận tiền và bàn giao đất cho nhau, ông V, bà X tạo lập cây trồng gồm cà phê, hồ tiêu trực tiếp quản lý, canh tác và sử dụng cho đến nay không có tranh chấp. Ông Nguyễn Hoa Thành T là người ký dưới mục người làm chứng trong Hợp đồng chuyển nhượng cũng thừa nhận vào năm 2008 có chứng kiến việc chuyển nhượng giữa ông T, bà L và ông V, bà X; những người làm chứng ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Đình L2 là những người có đất giáp ranh với đất ông V, bà X đều khai rằng từ năm 2008 đến nay ngoài ông V, bà X là người canh tác trên đất thì không có ai khác canh tác trên thửa đất trên và nguồn gốc thửa đất là do ông V, bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà Llà đúng thực tế và kết quả xác minh tại UBND xã E, thị xã B thể hiện ranh giới giữa các thửa đất được ngăn cách bởi các rãnh sâu.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông T, bà L xác định ông N khai hoang và tặng cho mỗi người con một phần diện tích đất, trong đó diện tích đất của ông S, bà S cũng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ các con của ông Nhu là Nguyễn Văn N, Nguyễn Hữu Y. Do ông S, bà S bỏ đi khỏi địa phương nên để có căn cứ vững chắc khi xem xét yêu cầu của các bên đương sự cần phải thu thập thêm tài liệu chứng cứ liên quan đến nguồn gốc đất của ông S, bà S, tiến hành lấy lời khai của các con ông Nhu trong đó có ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Hữu Y là chủ sử dụng đất cũ đã chuyển nhượng cho ông S, bà S và tiến hành xác minh đối với địa chính, bản quản lý thôn về quá trình sử dụng đất.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy: Cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho TAND thị xã Buôn Hồ thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ–UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0015514 ngày 10/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- . . . . . .;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền