

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 200/2019/DS-PT

Ngày: 13 - 11 - 2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Trần Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 13/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2019/DSPT ngày 02/10/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DSST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Y J, bà H T kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 223/2019/QĐ-PT ngày 03/10/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng P.

Địa chỉ: A Lê D, Quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Trọng T - Giám đốc Bán lẻ - Chi nhánh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Hoàng Hải M - Phòng thu hồi nợ - Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng P (Có mặt).

Địa chỉ: B Lê Hồng P, thành phố B, tỉnh Đ.

*** Bị đơn:**

1. Ông Y L - Sinh năm 1959 (Có mặt).

2. Bà H S (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1. Ông Y J - Sinh năm 1971 (Có mặt).
 2. Bà H T - Sinh năm 1989 (Có mặt).
- Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị H'M (Vắng mặt).
2. Anh Y P (Vắng mặt).
3. Chị H'B (Vắng mặt).
4. Chị H'T1 (Vắng mặt).
5. Anh Y S (Vắng mặt).
6. Anh Y W (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

7. Anh Y B (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

8. Anh Y P1 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn S, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

9. Anh Y R (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Hoàng Hải M trình bày:**

Ngày 24/3/2016 Ngân hàng P - Chi nhánh Đ (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết hợp đồng tín dụng khách hàng cá nhân số 0384/2016/HĐTD-CN cho vợ chồng ông Y L và bà H S vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh gia công cửa sắt. Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông Y L thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất 1.580 m² thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C đứng tên hộ ông Y L. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Y L trả được 32.726.667 đồng tiền lãi trong hạn. Tính đến ngày 29/7/2019 vợ chồng ông Y L còn nợ 437.089.463 đồng, trong đó 300.000.000 đồng gốc, 2.843.333 đồng lãi trong hạn, 134.246.130 đồng lãi quá hạn. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Y L, bà H S phải trả 437.089.463 đồng và phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp vợ chồng ông Y L không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Y J và bà H T trình bày:**

Ngày 20/9/2016 vợ chồng ông Y J và bà H T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y L và bà H S 375 m² (12,5m X 30m) quyền sử dụng đất thuộc một phần của thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 buôn T, xã E, huyện C. Tài sản trên đất gồm Trường mầm non và các thiết bị bên trong phục vụ việc dạy học như bếp ăn, nhà vệ sinh, bàn ghế, kệ đựng đồ của trẻ, xoong nồi, chén bát, tủ đựng đồ dùng học tập, đồ dùng đồ chơi, ti vi. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 800.000.000đ, trong đó giá trị đất 312.500.000đ, giá trị tài sản 487.500.000đ, vợ chồng ông Y L, bà H S có nghĩa vụ giao đất và tài sản trên đất vào ngày 20/9/2016, vợ chồng ông Y J, bà H T có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản tại cơ quan có thẩm quyền. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Buôn Trường buôn T. Vợ chồng ông Y J đã trả hết tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y L, đã nhận đất, tài sản trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Y J mới phát hiện quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Y L đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, vợ chồng ông Y J đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Y L làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng vợ chồng ông Y L không thực hiện. Nay vợ chồng ông Y J khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa vợ chồng ông Y J, bà H T với vợ chồng ông Y L, bà H S; Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì yêu cầu vợ chồng ông Y L, bà H S phải trả lại giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 800.000.000đ, giá trị tài sản xây dựng và sửa chữa thêm 286.823.000đ, tổng cộng là 1.086.823.000đ.

*** Bị đơn ông Y L và bà H S trình bày:**

Đối với khởi kiện của Ngân hàng, vợ chồng ông Y L và bà H S xác định vợ chồng ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng vay 300.000.000đ của Ngân hàng P nhưng do điều kiện gia đình khó khăn nên đến thời hạn trả nợ, vợ chồng ông bà không có tiền để trả. Nay Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông Y L, bà H S đồng ý trả cho Ngân hàng 437.089.463 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả hết nợ; Trường hợp vợ chồng ông, bà không trả được nợ thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Y J và bà H T thì vợ chồng ông Y L và bà H S có ý kiến như sau: Do chị H M (là con gái của ông Y L và bà H S) vay 750.000.000đ của vợ chồng ông Y J và bà H T, lãi suất là 6.000đ / 1triệu / ngày. Do chị H M không trả được nợ nên vợ chồng ông Y L, bà H S đồng ý giao 375 m² đất và tài sản trên đất để khấu trừ nợ thay cho chị H M, thực tế vợ chồng ông Y L không nhận khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để hợp thức

hóa, ngày 20/9/2016 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Y L đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho vợ chồng ông Y J và vợ chồng ông Y J sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Y J biết vợ chồng ông Y L đang thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất này để vay vốn tại Ngân hàng. Nay vợ chồng ông Y J và bà H T khởi kiện thì vợ chồng ông Y L và bà H S đồng ý trả cho vợ chồng ông Y J 1.086.823.000 đồng.

Tuy nhiên, hiện tại do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông Y L đề nghị Ngân hàng và vợ chồng ông Y J, bà H T cho kéo dài thời hạn trả nợ đến cuối tháng 12/2019.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- **Chị H B trình bày:** Chị là con của ông Y L và bà H S. Chị không liên quan đến việc vay tiền giữa vợ chồng ông Y L và Ngân hàng. Trên phần diện tích đất thế chấp Ngân hàng có 01 căn nhà của chị, nếu vợ chồng ông Y L không trả được nợ thì chị đồng ý cho các cơ quan có thẩm quyền xử lý căn nhà của chị để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Y J, bà H T thì chị đồng ý với ý kiến của vợ chồng ông Y L và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Chị H M, anh Y P, chị H T, anh Y S, anh Y B, anh Y P, anh Y R trình bày:** Các anh chị là con của ông Y L và bà H S. Việc vay tiền, thế chấp tài sản của bố mẹ thì các anh chị không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án số 32/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk quyết định:** Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P. Ông Y L phải trả cho Ngân hàng 437.089.463đ, trong đó nợ gốc 300.000.000đ, lãi trong hạn 2.843.333đ, lãi quá hạn tính đến ngày 29/7/2019 là 134.246.130đ. Ông Y L và bà H S phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng được ký kết giữa các bên kể từ ngày 30/7/2019 cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông Y L và bà H S không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ làm thủ tục yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng

đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đ, diện tích 1.580 m² đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 đứng tên hộ ông Y L để thu hồi nợ.

Không công nhận yêu cầu độc lập của ông Y J và bà H T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa ông Y J, bà H T với ông Y L, bà H S vô hiệu. Ông Y L và bà H S phải trả cho ông Y J và bà H T 1.086.823.000 đồng. Ông Y J và bà H T phải giao trả cho Y L và bà H S toàn bộ diện tích đất 375 m² và tài sản gắn liền trên đất là Lốp Mâm non Tư thực Chim Non cùng một số thiết bị phục vụ cho việc dạy học như bếp ăn, nhà vệ sinh, bàn ghế, kệ đựng đồ của trẻ, xoong nồi, chén bát, tủ đựng đồ dùng học tập, đồ dùng đồ chơi, ti vi theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016. Áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Ngoài ra Bản án còn giải quyết phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/8/2019, vợ chồng ông Y J và bà H T kháng cáo một phần bản án, đề nghị cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Y L, bà H S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 27/8/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa triệt để, tính án phí và buộc đương sự chịu án phí chưa đúng, án tuyên không rõ khó thi hành.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập, giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị kéo dài thời gian giao trả tài sản cho vợ chồng ông Y L sau khi Lốp mâm non kết thúc năm học 2020. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk rút một phần nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, lý do Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập vào ngày 12/11/2018, ngày mở phiên họp 14/6/2019, tuy nhiên do nhầm lẫn trong khâu đánh máy nên Biên bản phiên họp ghi là ngày 14/6/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, vợ chồng ông Y J, bà H T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không công nhận thì yêu cầu vợ chồng bị đơn phải trả lại tiền, nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị được quyền ưu tiên mua lại tài sản; tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vợ chồng ông Y J lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và trả lại giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, chi phí sửa chữa xây dựng thêm là 1.086.823.000đ nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Ông Y J, bà H T xin được ưu tiên mua lại toàn bộ đất và tài sản trên đất nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để trả nợ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này là giải quyết vụ án chưa triệt để. Theo điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 thì vợ chồng ông Y L phải chịu án phí 44.604.690đ án phí DSST đối với nghĩa vụ phải trả cho vợ chồng ông Y J nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn phải chịu 14.341.150đ; Tòa án buộc vợ chồng ông Y L phải trả lại tiền chuyển nhượng và chi phí sửa chữa cho vợ chồng ông Y J là đã chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Y J nhưng Tòa án vẫn buộc vợ chồng ông Y J phải chịu 300.000đ án phí DSST và 5.000.000đ chi phí tố tụng là không đúng. Án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Y J phải trả lại đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Y L nhưng không xác định thời điểm trả là trước hay sau khi vợ chồng ông Y L trả tiền cho vợ chồng ông Y J, án tuyên không rõ, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Đối với kháng cáo của vợ chồng ông Y J và bà H T về việc đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Y L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì sau khi chuyển nhượng ông bà đã đầu tư xây dựng trường mầm non tư thục Chim Non, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung yêu cầu phản tố và giải quyết những yêu cầu chưa triệt để, nội dung đơn kháng cáo trùng với nội dung kháng nghị. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Y J và bà H T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng phân tích nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc xác định quan hệ pháp luật và áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết vụ án:

Ngày 24/3/2016 Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng cho vợ chồng ông Y L, bà H S vay 300.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11%/năm. Đến hạn trả nợ vợ chồng ông Y L không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án buộc vợ chồng ông Y L phải trả cả gốc và lãi là 437.089.463đ. Việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng được thực hiện theo các quy định của Luật tổ chức tín dụng, Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về hợp đồng vay tài sản để giải quyết vụ án là chưa phù hợp. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và áp dụng quy định của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về việc thụ lý khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy:

Ngày 23/10/2018 TAND huyện Cư M'gar nhận được đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y J và bà H T, nội dung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng ông Y L và vợ chồng ông Y J, trường hợp không được Tòa án chấp nhận thì yêu cầu vợ chồng ông Y L phải trả cho vợ chồng ông Y J 1.086.823.000đ, nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng ông Y J xin được ưu tiên mua lại toàn bộ tài sản thế chấp. Ngày 30/10/2018 Tòa án thông báo cho vợ chồng ông Y J nộp tạm ứng án phí. Ngày 09/11/2018 Tòa án nhận được biên lai nộp tiền tạm ứng án phí của ông Y J. Ngày 12/11/2018 Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Y J. Ngày 14/6/2019 Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ. Như vậy, vợ chồng ông Y J đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập là đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ sai sót trong phần đánh máy ghi là 14/6/2017, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng tín dụng khách hàng cá nhân số 0384/2016/HĐTD-CN ngày 24/3/2016 thể hiện vợ chồng ông Y L và bà H S vay vốn tại Ngân hàng P, số tiền vay 300.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng

150% lãi suất vay trong hạn, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh gia công cửa sắt. Đến thời hạn thanh toán, vợ chồng ông Y L chỉ trả được 32.726.667đ tiền lãi, còn lại nợ gốc chưa trả là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng khởi kiện buộc vợ chồng ông Y L và bà H S phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 91, 93, 95 Luật tổ chức tín dụng và Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đều yêu cầu vợ chồng ông Y L và bà H S cùng có nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông Y L, bà H S cũng thừa nhận khoản tiền vay và cam kết cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc cá nhân ông Y L có nghĩa vụ trả nợ, không buộc bà H S phải cùng với ông Y L có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng là thiết sót, giải quyết vụ án chưa triệt để. Tòa án cấp phúc thẩm cần phải sửa chữa nội dung này, buộc vợ chồng ông Y L và bà H S có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền là 437.089.463 đồng, trong đó nợ gốc 300.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.843.333 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 29/7/2019 là 134.246.130 đồng. Thiếu sót này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Y L, bà H S, bên nhận thế chấp là Ngân hàng P, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 1.580 m² thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 119, 130 Luật Đất đai năm 2003. Quá trình giải quyết vụ án, bên thế chấp và các thành viên trong hộ gia đình ông Y L đều đồng ý để Ngân hàng xử lý nếu bên vay không trả được nợ, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử trường hợp vợ chồng ông Y L và bà H S không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là phù hợp theo Điều 355, 721 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016, giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Y L, bà H S, bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Y J, bà H T chỉ có các bên và các thành viên trong hộ ông Y L ký tên, có xác nhận của Thôn Trưởng buôn T, xã E nhưng không được công chứng và thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng P, việc chuyển nhượng này Ngân hàng không biết nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu theo Điều 127, Điều 128, 401, 410, 718 Bộ luật dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và

xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của cả hai bên, vợ chồng ông Y L đã thế chấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Y J, vợ chồng ông Y J khi nhận chuyển nhượng biết được tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý giao dịch (Bản cam kết chia cắt bìa đỏ ngày 20/9/2016, bút lục số 51). Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất thỏa thuận, vợ chồng ông Y L, bà H S có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Y J, bà H T 1.086.823.000đ, trong đó giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng 800.000.000đ, giá trị sửa chữa, xây dựng thêm 286.823.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử vợ chồng ông Y L, bà H S có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Y J, bà H T 1.086.823.000đ là phù hợp.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu của vợ chồng ông Y J được ưu tiên mua lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nếu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và bản án không ấn định thời điểm vợ chồng ông Y J phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Y L; Đối với kháng cáo bổ sung của vợ chồng ông Y J, bà H T đề nghị kéo dài thời gian trả lại tài sản cho vợ chồng ông Y L, bà H S đến cuối năm học 2020, HĐXX nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về thời hạn thực hiện nghĩa vụ nên thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Do vậy, phần kháng cáo, kháng nghị này không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, tại phần quyết định của Biên bản nghị án thể hiện HĐXX sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P, **buộc vợ chồng ông Y L và bà H S** phải trả nợ cho Ngân hàng P, vợ chồng ông Y L và bà H S **phải chịu 14.341.150 đồng** án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường cho ông Y J và bà H T, tuy nhiên, phần quyết định của bản án gốc và bản án phát hành lại thể hiện **buộc ông Y L** phải trả nợ cho Ngân hàng P, vợ chồng ông Y L và bà H S **phải chịu 44.604.690 đồng** án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường cho ông Y J và bà H T. Như vậy, biên bản nghị án, bản án gốc, bản án phát hành không trùng khớp nhau về nội dung quyết định là vi phạm thủ tục tố tụng theo Điều 264, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng xét thấy không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ các phân tích và nhận định từ mục [2.1] đến [2.3], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Y J và bà H T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cần tính toán lại cho phù hợp, cụ thể:

- Án phí sơ thẩm:

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: Vợ chồng bị đơn ông Y L, bà H S phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 437.089.463đ, trả cho vợ chồng ông Y J, bà H T 1.086.823.000đ, tổng số tiền phải chịu án phí là 1.523.912.463đ. Án phí sơ thẩm phải chịu là 36.000.000đ + $(3\% \times 723.912.463\text{đ}) = 57.717.373\text{đ}$.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng P 8.381.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 1900 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar.

+ Hoàn trả cho vợ chồng ông Y J, bà H T 22.125.000đ theo Biên lai thu số 6871 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do khởi kiện được chấp nhận nên vợ chồng ông Y L và bà H S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Số tiền này Ngân hàng P đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar nên vợ chồng ông Y L và bà H S phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng P 5.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Y J và bà H T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Y J và bà H T 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1.1] Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Y J và bà H T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 32/2019/DSST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Áp dụng Điều 122, 127, 137, Điều 319, 324, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 355, 401, 410, 699, 701, 702, 715, 716, 717, 718, 719, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 188, 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 91, Điều 93, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án,

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P. Buộc vợ chồng ông Y L và bà

H S phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 437.089.463 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu không trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi ba đồng), trong đó nợ gốc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), lãi trong hạn 2.843.333 đồng (Hai triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng), lãi quá hạn tính đến ngày 29/7/2019 là 134.246.130 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn một trăm ba mươi đồng) theo Hợp đồng tín dụng khách hàng cá nhân số 0383/2016/HĐTD-CN ngày 24/3/2016.

Kể từ ngày 30/7/2019 vợ chồng ông Y L và bà H S còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất phải tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Y L và bà H S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng P có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất 1.580 m² thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C đứng tên hộ ông Y L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014, giữa bên thế chấp ông Y L, bà H S, bên nhận thế chấp Ngân hàng P.

Trường hợp vợ chồng ông Y L và bà H S trả hết nợ thì Ngân hàng P có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C cho hộ ông Y L.

- Chấp nhận một phần khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Y J và bà H T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa vợ chồng ông Y L, bà H S và vợ chồng ông Y J, bà H T vô hiệu.

Ông Y L và bà H S phải trả cho ông Y J và bà H T 1.086.823.000 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm hai mươi ba ngàn đồng).

Ông Y J và bà H T phải giao trả cho ông Y L và bà H S 375 m² quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C đứng tên hộ ông Y L và tài sản gắn liền trên đất là Lóp Mầm non Tư thực Chim Non cùng một số thiết bị phục vụ cho việc dạy học như bếp ăn, nhà vệ sinh, bàn ghế, kệ đựng đồ của trẻ, xoong nồi, chén bát, tủ đựng đồ dùng học tập, đồ dùng đồ chơi, ti vi theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016, giữa bên

chuyển nhượng ông Y L, bà H S, bên nhận chuyển nhượng ông Y J, bà H T.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Y L và bà H S phải chịu 57.717.373 đồng án phí DSST.

- Hoàn trả cho Ngân hàng P 8.381.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 1900 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho vợ chồng ông Y J, bà H T 22.125.000 đồng theo Biên lai thu số 6871 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vợ chồng ông Y L và bà H S phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này Ngân hàng P đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar nên vợ chồng ông Y L và bà H S phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng P 5.000.000 đồng.

[2.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Y J và bà H T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Y J, bà H T 600.000 đồng theo Biên lai thu số 14153 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;

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

Đã ký

- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

Nguyễn Văn Bằng