TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 85/2020/DSPT
Ngày 05 - 5 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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: Bà Trần Thị Phượng.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng
Ông Y Phi Kbuôr
- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2020/TLPT- DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thị xã B1 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020. Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2020/QĐ-PT ngày 31/3/2020, Thông báo lịch mở phiên tòa số 292/2020/TB-TA ngày 17/4/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A; địa chỉ: L, phường T, quận B, TP. Hà Nội;

Người đại diện khởi kiện theo ủy quyền: Ông Đào Hồng G – Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh P, vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Tiến T1; địa chỉ: Đường P, tp. M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

2. Bị đơn: Ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N; địa chỉ: TDP Đ, phường Đ, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk; (ông L1 và bà N đều vắng mặt);

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Lê Đình H1; địa chỉ TDP X, phường A , thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình B2; địa chỉ: Đường V, phường T2, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ông Lê Đình H, bà Trần Thị X; (ông H và bà X đều có mặt);

4.2. Bà Lê Thị Bích L2, vắng mặt;

4.3. Bà Lê Thị Mỹ D, vắng mặt;

4.4. Bà Lê Thị Hồng U, vắng mặt;

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

4.5. Văn phòng Công chứng W;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C1, vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N1, có mặt;

Địa chỉ: 38 Ngô Quyền, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Ông Lê Đình H1; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đỗ Tiến T1 trình bày:

Vào ngày 10/5/2011 vợ chồng Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N có ký hợp đồng tín dụng số 5200LAV2015004889 (5215LAV201500486) với Ngân hàng A, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk- Phòng giao dịch TĐ để vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 18%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, ngày đến hạn cuối cùng 10/5/2016. Để đảm bảo khoản vay trên vợ chồng ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 đối với lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486325, thửa đất số 07, tờ bản đồ 60, diện tích 3.940m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486243, thửa đất số 08, tờ bản đồ 60, diện tích 7.460m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005 để đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng ông L1, bà N. Nay Ngân hàng A - Chi nhánh P yêu cầu ông L1, bà N phải trả cho ngân hàng số tiền 700.657.500đ (Bảy trăm triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng), trong đó nợ gốc 249.950.000đ, nợ lãi trong hạn: 365.063.750đ, lãi quá hạn: 85.643.750đ (tạm tính đến ngày 08/5/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 09/5/2019 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín

dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Toà án xử lý tài sản thế chấp của người thứ 3 mà ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã ký thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của vợ chồng ông L1, bà N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC, ngày 06/5/2011 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Lê Đình L1 trình bày:

Vào ngày 10/5/2011 vợ chồng tôi có ký hợp đồng tín dụng số 5200LAV2015004889 (5215LAV201500486) với Ngân hàng A, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng giao dịch TĐ để vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 18%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, ngày đến hạn cuối cùng 10/5/2016. Để đảm bảo khoản vay trên vợ chồng ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 đối với lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486325, thửa đất số 07, tờ bản đồ 60, diện tích 3.940m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486243, thửa đất số 08, tờ bản đồ 60, diện tích 7.460m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005 để đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng tôi. Nay Ngân hàng A - Chi nhánh P yêu cầu vợ chồng tôi phải trả cho ngân hàng số tiền 700.657.500đ (Bảy trăm triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng), trong đó nợ gốc 249.950.000đ, nợ lãi trong hạn: 365.063.750đ, lãi quá hạn: 85.643.750đ (tạm tính đến ngày 08/5/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 09/5/2019 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ thì tôi đồng ý trả cho Ngân hàng số nợ gốc 249.950.000đ và xin trả trong thời hạn 02 năm. Riêng tiền lãi thì xin Ngân hàng không trả vì không có khả năng trả lãi. Thời hạn trả vào tháng 12/2019 trả 50.000.000đ, số còn lại trả vào tháng 12 năm 2020.

Trường hợp vợ chồng tôi không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Toà án xử lý tài sản thế chấp của người thứ 3 mà ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã ký thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của vợ chồng tôi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC, ngày 06/5/2011 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H trình bày:

Ngân hàng A - Chi nhánh P yêu cầu ông L1, bà N phải trả cho ngân hàng số tiền 700.657.500đ (Bảy trăm triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng), trong đó nợ gốc 249.950.000đ, nợ lãi trong hạn: 365.063.750đ, lãi quá hạn: 85.643.750đ (tạm tính đến ngày 08/5/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 09/5/2019 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín

dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Toà án xử lý tài sản thế chấp của người thứ 3 mà tôi là Lê Đình H, bà Trần Thị X đã ký thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của vợ chồng ông L1, bà N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC, ngày 06/5/2011 để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì tôi có ý kiến như sau:

Đối với khoản nợ tôi đồng ý trả cho Ngân hàng số nợ gốc 249.950.000đ và xin trả trong thời hạn 02 năm. Riêng tiền lãi thì xin Ngân hàng không trả vì không có khả năng trả lãi.

Đối với tài sản thế chấp là các quyền sử dụng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486325, thửa đất số 07, tờ bản đồ 60, diện tích 3.940m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486243, thửa đất số 08, tờ bản đồ 60, diện tích 7.460m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005. Đối với các tài sản thế chấp nói trên là của chung cả hộ gia đình (gồm: vợ chồng tôi, anh Lê Đình H1, sinh năm 1988, Lê Thị Bích L2, sinh năm 1990; Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1993 và Lê Thị Hồng U, sinh năm 1999), có nguồn gốc do hộ gia đình tôi khai hoang và nhận chuyển nhượng vào năm 2004, số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng lô đất nói trên là của chung hộ gia đình, tuy nhiên hiện nay các giấy tờ chuyển nhượng đã thất lạc và không nhớ rõ họ tên địa chỉ của người chuyển nhượng nên không có để cung cấp cho Toà án. Nay anh H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số D026/2011 HĐTC ngày 06/5/2011 nói trên tôi đồng ý với yêu cầu của anh H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Đình H1 trình bày:

Ông Lê Đình H và bà Trần Thị X là bố mẹ đẻ của ông H1. Ngoài ông H1 ra, bố mẹ ông H1 còn sinh thêm được 03 anh chị em nữa gồm: Lê Thị Bích L2, sinh năm 1990; Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1993 và Lê Thị Hồng U, sinh năm 1999. Tất cả 04 anh em đều là thành viên trong hộ gia đình do ông Lê Đình H làm chủ hộ. Đồng thời cũng là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có đặc điểm:

1. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 60, diện tích 7.460m2; địa chỉ thửa đất tại xã CP, huyện KB; mục đích sử dụng: đất màu; Thời hạn sử dụng: Đến năm 2013; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486243, do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 02/02/2005 mang tên hộ ông Lê Đình H;

2. Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 60, diện tích 3.940m2; địa chỉ thửa đất tại xã CP, huyện KB; mục đích sử dụng: đất màu; Thời hạn sử dụng: Đến năm 2013; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486325, do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 02/02/2005 mang tên hộ ông Lê Đình H.

Nay ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh P khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thị xã B1 buộc ông L1 bà N phải trả số tiền nợ gốc lẫn lãi là 700.657.500đ. Trường hợp ông L1, bà N không trả được thì yêu cầu

xử lý tài sản thế chấp nói trên. Đến lúc này, ông H1, bà D, L2, U mới được biết trước đó vào ngày 6/5/2011, bố mẹ ông H1 tự ý thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để cho ông L1, bà N (là em ruột và em dâu ông H) vay của Ngân hàng A - chi nhánh TĐ (nay là chi nhánh P), số tiền 250.000.000đ, theo hợp đồng tín dụng số 5200LAV2011 04889 ngày 10/5/2011 và hợp đồng thế chấp số D026/2011 HĐTC ngày 6/5/2011. Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nói trên ông H1, bà D, L2, U không biết và không đồng ý.

Do thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng của cả hộ gia đình, trong đó ông H1, bà D, L2, U cũng có một phần trong khối tài sản này. Do vậy, khi chưa có sự đồng ý của ông H1, bà D, L2, U thì không thể đem thế chấp cho Ngân hàng A chi nhánh P được. Việc ông H, bà X một mình tự ý thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh P là không đúng theo quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà D, L2, U. Do đó, ông H1, bà D, L2, U đề nghị Toà án xem xét huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC ngày 6/5/2011 giữa bên thế chấp là ông Lê Đình H, bà Trần Thị X; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A chi nhánh Đăk Lăk - phòng giao dịch TĐ (nay là chi nhánh P) và bên vay vốn là ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N. Căn cứ vào khoản 2 Điều 109; Điều 217 BLDS 2005 đề nghị HĐXX tuyên huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà H2 Mlô đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L2, chị D, chị U trình bày:

Đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Đình B2 không bổ sung gì thêm.

Đại diện Văn phòng Công chứng trình bày: Nguyên vào ngày 9/5/2011, các ông bà Lê Đình H, Trần Thị X, Lê Đình L1 và Lê Thị Kim N có đến Văn phòng công chứng W, yêu cầu Văn phòng công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba. Theo đó, Ông Lê Đình H và bà Trần Thị X dùng tài sản của mình là các quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 486243 do UBND huyện KB cấp ngày 02/2/2005 và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486325 do UBND huyện KB cấp ngày 02/2/2005 thế chấp cho Ngân hàng A - Phòng giao dịch TĐ để bảo lãnh cho khoản vay vốn của ông Lê Đình L1 và bà Lê Thị Kim N tại Phòng giao dịch TĐ.

Sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng công chứng W đã giải thích rõ cho các bên về quyền, nghĩa vụ của mình trong hợp đồng thế chấp, các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng thế chấp và đã ký tên vào Hợp đồng thế chấp. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, Văn phòng công chứng W nhận thấy các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Vì vậy, Việc Văn phòng công chứng W công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng.

Do đó, việc ông Lê Đình H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án *"Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* số D026/2011 HĐTC, số công chứng 3851 ngày 09/5/2011 của Văn phòng Công chứng W là không có cơ sở. Vì vậy, Văn phòng công chứng W không đồng ý việc khởi kiện của của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DSST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147 Bộ luật tổ tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 342;343;351 ;471 ;474;476 Bộ Luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ các Điều 106; 130; 136 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A:

- Buộc vợ chồng Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A tổng số tiền 700.657.500đ (Bảy trăm triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng), trong đó nợ gốc 249.950.000đ, nợ lãi trong hạn: 365.063.750đ, lãi quá hạn: 85.643.750đ (tạm tính đến ngày 08/5/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 09/5/2019 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của người thứ 3 mà ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã ký thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của vợ chồng ông L1, bà N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC, ngày 06/5/2011 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đình H1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC ngày 6/5/2011 giữa bên thế chấp là ông Lê Đình H, bà Trần Thị X; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A chi nhánh Đăk Lăk - phòng giao dịch TĐ (nay là chi nhánh P) và bên vay vốn là ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2019, ông Lê Đình H1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình H bà Trần Thị X và Ngân hàng A - Chi nhánh P vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 28/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa Bản án sơ thẩm – chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Đình H1, tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình H bà Trần Thị X và Ngân hàng A - Chi nhánh P vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng A vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, ông H1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phần tranh luận đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H và bà X thế chấp vay Ngân hàng mang tên hộ gia đình, tại thời điểm thế chấp gia đình ông H và bà X có 04 con chung: Gồm anh H1 - sinh năm 1988, chị L2 - sinh năm 1990, chị D - sinh năm 1993, chị U - sinh năm 1999; khi đó anh H1 đã đủ 17 tuổi, chị L2 đã đủ 15 tuổi, ông H khẳng định nguồn gốc đất thế chấp do ông H khai hoang và nhận chuyển nhượng bằng nguồn thu nhập chung của gia đình, theo quy định tại khoản 4 Điều 29 của Luật đất đai năm 2013 thì đây là tài sản chung của hộ gia đình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 thì việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Theo quy định tại khoản 2 Điều 217 Bộ luật dân sự năm 2005, thì các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung.

Như vậy tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng chung của 06 người trong hộ gia đình gồm ông H, bà X và 4 người con. Ông H và bà X tự ý ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, mà không có sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình là vi phạm pháp luật. Việc ông H và bà X tự ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cũng do một phần lỗi của Ngân hàng và Văn phòng công chứng không yêu cầu các con ông H phải có mặt và ký hợp đồng thế chấp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B1, theo hướng chấp nhận đơn đơn kháng cáo và yêu cầu độc lập của ông H1, tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và Ngân hàng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H trình bày: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, khi công chứng hợp đồng thế chấp không yêu cầu các con tôi ký là không đúng, đề

nghị chấp nhận kháng cáo của ông H1. Bà X đồng ý với quan điểm trình bày của ông H nêu trên, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Văn phòng công chứng W trình bày: Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Đại diện ủy quyền của ông H1 xác định thành viên hộ gia đình là những người có quan hệ hôn nhân huyết thống, nuôi dưỡng, theo quy định của luật đất đai năm 2013, trước năm 2013 luật đất đai chưa có quy định về hộ gia đình sử dụng đất, đến năm 2013 thì luật đất đai mới quy định. Ông B2 cho rằng khi thực hiện việc công chứng quyền sử dụng đất văn phòng công chứng không yêu cầu cung cấp sổ hộ khẩu để xác định thành viên hộ gia đình. Tuy nhiên tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, luật công chứng chưa có quy định phải cung cấp sổ hộ khẩu. Do đó hộ gia đình ông H khi đi công chứng hợp đồng thế chấp được hiểu chỉ có ông H và bà X. Ông H và bà X cũng xác định tại thời điểm này không ai có công sức đóng góp tài sản thế chấp ngoài ông bà. Như vậy Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà phúc thẩm.

Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 BLTTDS.

- Về hình thức đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và đơn kháng cáo của ông Lê Đình H1 làm đúng thời hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về nội dung: Việc vợ chồng ông H, bà X thế chấp QSDĐ để bảo lãnh cho khoản vay của ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N là hoàn toàn tự nguyện.

Tại phiên tòa cũng như tại các biên bản hòa giải, biên bản về việc tiếp cận công khai chứng cứ (BL 16, 18, 21, 25) ông H đều thừa nhận mặc dù QSDĐ đứng tên hộ Lê Đình H nhưng trên thực tế tài sản của ông H, bà X tại thời điểm xác lập và cấp giấy CNQSDĐ thì các con ông đang còn nhỏ và chưa có công sức đóng góp gì, các con ông đang còn ở độ tuổi ăn học và hoàn toàn do gia đình chu cấp, chưa tự lao động để tạo ra của cải. Ông H cho rằng các con ông có công sức đóng

góp vào việc hình thành khối tài sản trên nhưng không có tài liệu gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

Quá trình thẩm định hồ sơ vay vốn thì Ngân hàng có tiến hành xác định giá trị tài sản trên đất là 1500 cây Dó bầu, có trị giá là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông H cũng đã thừa nhận hiện vườn cây **Dó dầu đã bị hư** hại hoàn toàn không còn giá trị gì nữa.

Xét thấy, tại phiên tòa phát sinh thêm nhiều tình tiết mới và những tình tiết này phù hợp với bản án sơ thẩm đã tuyên nên cần rút Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ. Xét nội dung kháng cáo của ông Lê Đình H1 trùng với quan điểm kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã B1. Do tại phiên tòa đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk Quyết định rút kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ, nên kháng cáo của ông H1 là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk xử: Chấp nhận việc rút Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019 của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ; Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình H1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Đình H1 trong hạn luật định và ông Lê Đình H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ làm đúng thời hạn luật định, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Bích L2, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Hồng U đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng đến tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, đây là phiên tòa lần thứ hai các đương sự đều vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử hội ý và quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Lê Đình H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 10/5/2011 ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N có ký hợp đồng tín dụng số 5200LAV2015004889 (5215LAV201500486) với Ngân hàng A, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng giao dịch TĐđể vay số tiền 250.000.000đ, lãi suất 18%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, thời hạn thanh toán là ngày 10/5/2016.

Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 06/5/2011 vợ chồng ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC với Ngân hàng, thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 đối với lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số AB 486325, thửa đất số 07, tờ bản đồ 60, diện tích 3.940m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/2/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486243, thửa đất số 08, tờ bản đồ 60, diện tích 7.460m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/2/2005 để đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng ông L1, bà N. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng W công chứng ngày 09/5/2011, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện KB ngày 09/5/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông L1 và bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L1, bà N phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình H, bà Trần Thị X với Ngân hàng.

[2.1] Nhận thấy, về nguồn gốc tài sản ông H và bà X thế chấp Ngân hàng A chi nhánh Đăk Lăk - phòng giao dịch TĐ (nay là chi nhánh P) nói trên, để đảm bảo cho khoản vay của ông L1 và bà N là do ông Lê Đình H nhận chuyển nhượng và khai hoang, ông H đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 08/7/2004 và ngày 10/8/2004, đến ngày 02/02/2005 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông H thừa nhận: "Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AB 486325, thửa đất số 07, tờ bản đồ 60, diện tích 3.940m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/2/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486243, thửa đất số 08, tờ bản đồ 60, diện tích 7.460m^2, lô đất toạ lạc tại xã CP, huyện KB, Đắk Lắk, do UBND huyện KB cấp ngày 02/02/2005, mặc dù đứng tên hộ ông/bà Lê Đình H, nhưng thực tế là tài sản của vợ chồng tôi ông H, bà X. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các con tôi còn nhỏ chưa có đóng góp gì" (BL 48, 55, 57).

Như vậy có đủ cơ sở xác định diện tích đất mà ông H và bà X thế chấp Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông L1 và bà N, mặc dù đứng tên hộ gia đình, nhưng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H và bà X.

[2.2] Ông H1 kháng cáo cho rằng quyền sử dụng đất thế chấp là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 60, diện tích 3.940m^2 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 60, diện tích 7.460m^2 là tài sản chung của cả hộ gia đình. Do đó, khi thế chấp buộc phải có ý kiến của các thành viên trên 15 tuổi, lúc này ông đã 17 tuổi; em gái ông Lê Thị Hồng U, đã trên 15 tuổi có công sức đóng góp vào khối tài sản nói trên. Thời điểm hộ gia đình ông được công nhận quyền sử dụng đất, đất còn là đất trắng, sau đó gia đình ông (bố mẹ, ông và các em) đã tiến hành trồng thêm tài sản trên đất là cây Dó bầu. Thời điểm đó anh em ông vừa đi học, vừa đi làm phụ giúp gia đình trong thời gian rảnh rỗi cũng như thứ bảy, chủ nhật. Đến năm 2011 khi ngân hàng tiến hành cho vay, thẩm định tài sản trên đất là 150 cây Dó bầu trị giá 60 triệu đồng, do đó ông có công sức tạo lập khối tài sản trên. Việc bố mẹ ông thế chấp tài sản mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là không đúng, theo quy định tại khoản 2 Điều 217 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về sở hữu chung hợp nhất: *"2. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung",* vi phạm Điều 109, 217 Bộ luật dân sự. Do đó hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản nói trên.

Nhận thấy, tại phiên tòa ông H1 khai: Diện tích đất ông bà thế chấp Ngân hàng do ông bà mua năm 2004 và khai hoang đầu năm 2005, các con ông có cùng ông bà làm trên đất vào năm 2005. Các con ông H cùng ông H và bà X đã trồng cây Dó bầu trên đất vào năm 2005, khi thẩm định giá trị tài sản thế chấp có 150 cây cây Dó bầu trị giá 60 triệu đồng, là công sức của các con ông. Song, hiện nay cây Dó bầu đã chết hết không còn trên thực tế. Tuy nhiên tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông H đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 08/7/2004 và ngày 10/8/2004, đến ngày 02/02/2005 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy lời trình bày của ông H là có sự mâu thuẫn.

Đại diện theo ủy quyền của ông H1 và ông H, bà X xác định tại thời điểm khai hoang diện tích đất trên các con ông H, bà X gồm: Ông H1, chị L2, chị D và chị U còn nhỏ, ông H và bà X đang phải nuôi ăn học, nhưng cũng có công sức đóng góp để tạo lập khối tài sản nói trên, cụ thể vào ngày thứ bảy, chủ nhật được nghỉ học các con ông có ra phụ giúp làm cỏ, nấu ăn, ngoài ra các con ông còn dùng tiền tiết kiệm (tiền mừng tuổi hàng năm) để góp cho bố mẹ mua đất. Tuy nhiên đại diện theo ủy quyền của ông H1 và ông H, bà X xác định không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, đồng thời ông H và bà X cũng thừa nhận các con của ông bà tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nhỏ, tại thời điểm ông bà thế chấp quyền sử dụng đất đã trên 15 tuổi

nhưng các con ông bà đều học Đại Học, sống xa gia đình, ông bà còn phải chu cấp tiền nuôi các con ăn học. Ông H1 và các con ông H, bà X không chứng minh được việc đóng góp trong khối tài sản đối với các lô đất đã thế chấp trên.

Như vậy có đủ cơ sở xác định diện tích đất mà ông H và bà X thế chấp Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông L1 và bà N, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H và bà X, các con của ông H và bà X còn nhỏ, ông bà còn phải nuôi ăn học, nên không có công sức đóng góp gì đối với khối tài sản nói trên. Việc các con ông H không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được văn phòng công chứng W công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của ông H1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC ngày 06/5/2011 giữa bên thế chấp là ông Lê Đình H, bà Trần Thị X; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A chi nhánh Đăk Lăk - phòng giao dịch TĐ là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông H1 là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về các nội dung khác: Sau khi TAND thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định đưa vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản nói trên ra xét xử (ngày 22/8/2019); Ngày 19/9/2019 TAND thị xã Buôn Hồ thụ lý vụ án Yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/TLST-DS, giữa: Nguyên đơn: Ông Lê Đình H1, bị đơn: Ông Lê Đình H, bà Trần Thị X; Ngày 10/10/2019 Chánh án TAND thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định nhập vụ án yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp tài sản vào vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đề giải quyết là không đúng trình tự tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, TAND thị xã Buôn Hồ đã đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh H1, chị U, chị L2 và chị D vào tham gia tố tụng, nhưng không hướng dẫn cho các đương sự trình bày bản tự khai hoặc lấy lời khai của họ theo quy định. Sau khi các đương sự ủy quyền cho bà H2 tham gia tố tụng, TAND thị xã Buôn Hồ cũng không hướng dẫn cho bà H2 trình bày bản tự khai hoặc lấy lời khai của bà H2 về những vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án là vi phạm trình tự tố tụng quy định tại Điều 96 BLTTDS.

Ngày 09/9/2019 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nói trên ủy quyền cho bà H2 tham gia tố tụng đối với vụ án vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Sau khi thụ lý vụ án yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản, TAND thị xã Buôn Hồ xác định bà H2 là đại diện theo ủy quyền của ông H1 (nguyên đơn), người liên quan là bà D, bà U và bà L2, đồng thời tiến hành làm việc với bà H2, nhưng không có giấy ủy quyền của các đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy

nhiên xét về bản chất sự việc thì hợp đồng thế chấp tài sản là một nội dung của hợp đồng vay tài sản, trường hợp ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Tòa án vẫn xem xét tính hợp pháp của hợp đồng nói trên để giải quyết theo quy định của pháp luật, trong cùng vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng và ông L1, bà N. Theo quy định của pháp luật thì ông H1 và bà L2, bà D và bà U sẽ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ. Mặt khác quan điểm của bà H2 khi đại diện cho các đương sự khi tham gia tố tụng giải quyết vụ án, phù hợp với quan điểm của các đương sự đã ủy quyền cho bà H2. Vì vậy, mặc dù có vi phạm tố tụng nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bà X, bà N là bị đơn và là người liên quan của hai vụ án không đến Tòa án làm việc trong cả quá trình tiến hành tố tụng. Do đó các đương sự không trình bày bản tự khai, không lấy được lời khai của các đương sự cũng không tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, hoặc đối chất khi cần thiết giữa các đương sự được. Song, cấp sơ thẩm không nhận định vào bản án là thiếu sót.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa lời khai hoặc trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng W vào phần nội dung vụ án là thiếu sót. Do đó cấp phúc thẩm bổ sung trình bày của Văn phòng công chứng W vào phần nội dung vụ án cho phù hợp.

Quá trình tố tụng, các đương sự không kháng cáo, hoặc có ý kiến gì; Viện kiểm sát không kháng nghị đối với các thiếu sót, vi phạm nêu trên. Nhận thấy, cấp sơ thẩm đã có thiếu sót, vi phạm về trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, nếu hủy bản án sơ thẩm để điều tra giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm cũng không làm thay đổi bản chất của sự việc. Vì vậy, cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên đối với các thiếu sót và vi phạm tố tụng nói trên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm.

[4]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:; Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình H1 - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, là có căn cứ cần chấp nhận; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Xét quan điểm của của người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình H1 và quan điểm của ông H, bà X đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B1, theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo và yêu cầu độc lập của ông H1, tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa

ông H, bà X và Ngân hàng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Ngân hàng A và quan điểm của Văn phòng công chứng W đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình H1 - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, là có căn cứ cần chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Lê Đình H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đình H1.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 342; 343; 351; 471; 474; 476 Bộ Luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 106; 130; 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

[2.1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A:

Buộc vợ chồng Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A tổng số tiền 700.657.500đ *(Bảy trăm triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*, trong đó nợ gốc 249.950.000đ, nợ lãi trong hạn: 365.063.750đ, lãi quá hạn: 85.643.750đ (tạm tính đến ngày 08/5/2019) và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 09/5/2019 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của người thứ 3 mà ông Lê Đình H, bà Trần Thị X đã ký thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của vợ chồng ông L1, bà N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC, ngày 06/5/2011 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[2.2]. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đình H1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số D026/2011 HĐTC ngày 06/5/2011 giữa bên thế chấp là ông Lê Đình H, bà Trần Thị X; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A chi nhánh Đăk Lăk - phòng giao dịch TĐ (nay là chi nhánh P) và bên vay vốn là ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N.

[3]. Về án phí :

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Lê Đình L1, bà Lê Thị Kim N phải chịu 32.026.000đ (ba mươi hai triệu không trăm hai sáu nghìn đồng) án phí DSST.

Ông Lê Đình H1 phải chịu 300.000đ án phí DSST và 180.000đ (một trăm tám mươi nghìn đồng) chi phí tố tụng, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0004604, ngày 17/9/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B1. Ông Lê Đình H1 phải chịu 180.000đ (một trăm tám mươi nghìn đồng) chi phí tố tụng. Hoàn trả cho Ngân hàng A 180.000đ chi phí tố tụng sau khi thu được của ông Lê Đình H1.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng A 16.013.000đ (mười sáu triệu không trăm mười ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0000060, ngày 23/5/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B1.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H2 Mlô nộp thay theo biên lai số AA/2019/0004661 ngày 27/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B1.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tx. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Tx. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Phượng