

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 371/2023/DS-PT

Ngày 30-11- 2023

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lê Thị Thanh Huyền.

Các thẩm phán: Ông Trương Công Bình, ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 273/2023/DS – PT ngày 06/10/2023 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 337/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 273/QĐ- PT ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ngân hàng N11; địa chỉ: B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh Q, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N11, chi nhánh C - Bắc Đ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lương Quốc H, chức vụ: Giám đốc Phòng G – Chi nhánh CuM’gar – B3; địa chỉ: Thị trấn E, huyện C,

tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bà H Bôch Niê H1, sinh năm 1962; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Tina K; địa chỉ: C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà H Nhao Niê H2, sinh năm 1983; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thế H3; địa chỉ: C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

1. Ông Trần Anh H4, bà Vương Thị T; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T1, chức vụ: Phó chủ tịch; địa chỉ: Thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Anh Y Ja Ben Niê H5 (vắng mặt).

4. Chị H' Chi Na Niê H7 và anh Y Djon N (đều vắng mặt).

5. Anh Y Yô Suê Niê H8 (vắng mặt).

6. Chị H' R (vắng mặt).

7. Chị H' Du Niê Hrah (vắng mặt).

8. Chị H' Ma Đô La Niê H9, ông Y Mạnh A (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị H' Ma Đô La Niê H9: Bà Hoàng Thị Minh A1; địa chỉ: C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Chị H' Sa Bê La Niê H10, anh Y Vương A2 (đều vắng mặt).

10. Chị H' Đa Ni Niê Hrah (vắng mặt).

11. Anh Y Linh Đa Niê H11 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

12. Bà H Prít B; địa chỉ: Buôn T, xã C, huyện C, Đắk Lắk (vắng mặt).

13. Bà H Lik N1; địa chỉ: H B, buôn A, phường E, thành phố B, Đ (vắng mặt).

14. Ông Niê Kđăm Y V; địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Niê K1 Y Vung: Ông Tô Tiến D; địa chỉ: Số E M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

15. Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K2; địa chỉ: A H, thị trấn

Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

16. Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K3.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá K3; địa chỉ: A N, thị trấn Q, huyện C, Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà H Bôc Niê H1, bị đơn chị H' Nhao Niê Hrah và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Y Linh Đa Niê H11, chị H' Ma Đơ La Niê H12, chị H' Ri Sa Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Sa Bê La Hrah, chị H' Du Niê Hrah, anh Y Ja Ben Niê H5, anh Y Yô Suê Niê H13.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N11 trình bày có nội dung:*

Ngày 24/10/2017 Ngân hàng N11 tại chi nhánh C, Bắc Đ – Phòng G (viết tắt Ngân hàng) và bà H Nhao Niê H2 (viết tắt H Nhao) đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số 5206LAV201703237, số tiền vay 750.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất trong hạn 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H N2 ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 03 thửa đất sau:

1. Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

2. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

3. Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² trong đó có 400 m² đất ở và 1.070 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

Thực hiện hợp đồng bà H N2 đã thanh toán nợ cho ngân hàng cụ thể như sau:

- Ngày 10/11/2017 trả số tiền lãi 14.178.082 đồng.
- Ngày 22/3/2018 trả số tiền lãi 40.273.973 đồng.
- Ngày 08/10/2018 trả số tiền lãi 20.136.986 đồng.
- Ngày 22/10/2018 trả số tiền gốc 80.000.000 đồng; số tiền lãi 550.685 đồng.
- Ngày 24/12/2018 trả số tiền lãi 9.912.329 đồng.
- Ngày 26/12/2018 trả số tiền lãi 2.386.301 đồng.

Khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/10/2018. Đến nay, bà H Nhao Niê H2 còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 670.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày

25/5/2023 là 448.624.658 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi bà H N2 thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H N2 thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng. Trường hợp bà H N2 không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H Bộc Niê H14 và bà H N2 thì Ngân hàng không đồng ý.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N2 và ông Trần Anh H4 được thực hiện trong thời gian tài sản bà H N2 đang thế chấp tại Ngân hàng, việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của Ngân hàng, do đó đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Nhao Niê H2 và ông Trần Anh H4.

Nguyên đơn – bà H Bộc Niê H14 trình bày:

Bà và ông Y Kuang N3 là vợ chồng và có 10 con chung gồm: H Ri Sa Niê Hrah, H Du Niê H15, H M, H Chi Na Niê Hrah, H Nhao Niê H2, Y Yô Suê Niê H8, H Sa Bê La Niê H10, Y Ja Ben Niê H5, H Đa Ni Niê H16, Y Linh Đa Niê H11. Vợ chồng bà tạo lập được 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m² đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m² đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² trong đó có 400 m² đất ở và 1.070 m² đất trồng cây lâu năm. Tại thời điểm cấp đất thì ông bà chưa có con, đến năm 1982 mới sinh con đầu là H Nhao Niê H2 và 09 người con sau, do đó các con chưa có đóng góp gì vào việc tạo dựng tài sản. Đến năm 2015, khi ông Y K4 còn sống do tuổi cao sức yếu, thường xuyên đau ốm bệnh tật sợ Ngân hàng không đồng ý cho vay tiền nên vợ chồng bà thống nhất để cho con gái lớn là H Nhao Niê H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thay mặt cha mẹ đi vay tiền ngân hàng về lo chữa bệnh cho ông Y K4, lo tiền cho các em ăn học và đầu tư chăm sóc vườn cây. Ngày 14/8/2015, vợ chồng bà cùng các con đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên cho H Nhao, đến ngày 21/8/2015 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất cho H Nhao. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì H Nhao thế chấp 03 quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp để vay số tiền là 750.000.000 đồng. Số tiền nay thì H Nhao sử dụng 170.000.000 đồng, số tiền còn lại thì vợ chồng bà sử dụng để chữa bệnh cho ông Y K4, làm sân nhà ở và dùng để chi tiêu nuôi các con ăn học.

Đối với 03 thửa đất nêu trên thì trong đó có thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² vợ chồng bà đã cho 04 người con đầu: H Ri Sa Niê H17, H Du Niê H15, H M, H Chi Na Niê Hrah làm nhà ở trên đất; thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m² chia cho: H Li Sa và H Chi N4 trực tiếp quản lý; thửa đất số

208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m² chia cho: H Sa Bê La Niê H10, H Ma Đa La Niê H18, H, Y Linh Đa Niê H11, H Du Niê H15 quản lý và một phần đất còn lại là của bà. Việc cho đất chỉ nói miệng chứ chưa lập thành văn bản gì. Đối với phần đất 80 m² mà ông Trần Anh H4 đang dựng chòi để sửa xe đạp thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 thì do H Nhao nợ tiền ông H4 nên có để cho ông H4 sử dụng phần đất này. Sau khi H Nhao trả nợ cho ông H4 thì ông Hoàn t lại đất. Bà yêu cầu tòa án hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà H Nhao N5 Hrah đối với 03 thửa đất nêu trên.

Bị đơn bà H Nhao Niê H2 trình bày:

Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Ngân hàng với bà thì bà đồng ý với lời trình bày của Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả khoản tiền vay thì bà đồng ý nhưng xin giảm tiền lãi. Về tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất trước đây cha mẹ nhờ bà đứng tên và cha mẹ đã chia cho các con nên bà đồng ý trả lại cho cha mẹ để làm thủ tục tặng cho các em, bà không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh H4 trình bày:

Ngày 02/10/2018, gia đình bà H Nhao Niê H2 có vay của ông số tiền là 210.000.000 đồng và hứa sẽ chuyển nhượng diện tích đất 4x20m thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² đứng tên bà H Nhao Niê H2. Ông đã giao đủ tiền cho bà H N2, bà H N2 đã viết giấy chuyển nhượng đất cho ông có chữ ký bên chuyển nhượng là bà H Nhao Niê H2, bà H Bôc Niê H14, chị H Đa Ni Niê H16, giấy tờ chuyển nhượng đất chỉ viết tay với nhau, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Sau này tìm hiểu thì ông được biết quyền sử dụng đất này bà H N2 đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng. Từ ngày vay tiền cho đến nay, bà H N2 mới trả cho ông số tiền 20.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 190.000.000 đồng. Ý kiến của ông về việc giải quyết vụ án này như sau: Bà H Nhao trả đủ cho ông số tiền 190.000.000 đồng thì ông trả lại đất cho bà H N2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Đa Ni Niê H16; H Du Niê H15; H Ma Đa La Niê H18; H Chi Na Niê Hrah; H Ri Sa Niê Hrah; H Sa Be La Niê H19 trình bày:

Đồng ý với lời trình bày của bà H Bôc Niê H14, tại thời điểm gia đình lập hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất cho chị H Nhao thì các thành viên trong gia đình đều đồng ý, tuy nhiên việc lập hợp đồng cho tặng là để chị H Nhao đứng tên tài sản để tiện cho việc vay vốn ngân hàng về để chữa bệnh cho bố và nuôi các em ăn học. Thực tế các phần đất và tài sản bố mẹ đã chia cho các con từng phần như sau: 1/ Đối với Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m², trên đất trồng cây cà phê đã chia cho các con gồm: H Sa Bê La Niê H10; H Du Niê H15; H Ma Đa La Niê H18 mỗi người khoảng 10 hàng cà phê (tương đương khoảng 03 sào),

phần còn lại cho bà H Bộc quản lý. Các con được chia đất chỉ tiếp tục canh tác, không trồng mới hay xây dựng thêm tài sản gì. 2/ Đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m² chia cho chị H Chi Na Niê Hrah, H Ri Sa Niê Hrah mỗi người một nửa; lúc được chia trên đất có cây cà phê, tiếp tục canh tác không làm phát sinh thêm tài sản gì mới. 3/ Đối với Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² đã chia trước đây gồm: chị H Du N6 Hrah một phần đất làm nhà ở, chị H Du xây nhà năm 2009; năm 2017 chị D1 kết hôn với anh Y Slu Ê, đến năm 2019 anh Y S đã mất; chia cho chị H Chi Na Niê Hrah một phần đất làm nhà ở; chị H Chi Na kết hôn với anh Y Dyon N7 năm 2011; đến năm 2014 làm nhà xây cấp 4; chia cho chị H Ma Đo La Niê Hrah một phần đất làm nhà ở; năm 2013 H Ma Đo La kết hôn với anh Y Mạnh A, đến năm 2022 thì xây nhà cấp 4; chia cho chị H Sa Bê La Niê Hrah một phần đất làm nhà ở, chị H S1 bê La kết hôn với Anh Y Vương A3 năm 2018; năm 2022 xây nhà diện tích 50m² (dỡ ngôi nhà sàn cũ của ông Y K4 và bà H B1 và xây nhà trên phần đất này), Tất cả không xây dựng thành khuôn viên riêng. Còn 01 căn nhà xây (nhà tình nghĩa) đang do bà H Bộc N8 Hrah quản lý sử dụng và ở chung với chị H Nhao Niê H20, chị H Đa Ni Niê H16.

Nay Ngân hàng khởi kiện thì gia đình đồng ý bán đất trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2015 giữa vợ chồng bà H B1 và chị H N2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K3 trình bày:

Tại thời điểm văn phòng công chứng Nguyễn Bá K5 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 giữa Ngân hàng N11 và bà H Nhao Niê H2 đã thực hiện đúng quy định của pháp luật công chứng, 03 quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Nhao Niê H2. Do đó, việc Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K3 công chứng hợp đồng thế chấp vào ngày 24/10/2017 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn E – ông Trần Thanh T1 trình bày:

Ngày 14/8/2015, tại Ủy ban nhân dân thị trấn E, gia đình ông Y Kuang N3 và bà H Bộc Niê H1 và các thành viên trong hộ gia đình bao gồm: ông Y Yô Suê Niê H8, ông Y Ja Ben Niê H5, bà H Sa Bê La Niê H21, bà H Đa Ni Niê H16, ông Y Linh Đa Niê H11, bà H Nhao Niê H2, đã đến tại UBND thị trấn E làm hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm các thửa đất số 208, 28, 228 tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 17.880 m² trong đó có 400 m² đất ở và 17.480 đất trồng cây lâu năm tại thị trấn E, huyện C. Người cho là vợ chồng ông Y Kuang N3, bà H Bộc Niê H1 cùng các con; người nhận là bà H Nhao Niê H2.

Tại thời điểm xác lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất các thành viên trong hộ gia đình có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện, không bị ép buộc. Về thủ tục hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đã được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N3 kđm Y W trình bày:

Ông là người được thi hành án theo bản án số 022/2018/DSST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar và bản án dân sự phúc thẩm số 67/2019/DSPT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; theo bản án thì bà H Nhao Niê H2 và bà H L Rơ chăm phải trả cho ông số tiền là 02 khoản là 146.300.000 đồng và 660.754.000 đồng. Theo xác minh của cơ quan thi hành án dân sự thì ngoài 03 thửa đất nêu trên bà H Nhao không còn tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, để đảm bảo thanh toán nợ cho ông, ông không đồng ý việc hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ bà H N2 và bà H Nhao đối với 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Prit Byă trình bày:

Hiện nay bà H N2 còn nợ tôi số tiền gốc là 220.000.000 đồng và tôi đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Theo xác minh của cơ quan thi hành án dân sự thì ngoài 03 thửa đất nêu trên bà H Nhao không còn tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, để đảm bảo thanh toán nợ cho tôi, tôi không đồng ý việc hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ bà H N2 và bà H Nhao đối với 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Lik N1 trình bày:

Ngày 06/5/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 899, bà H Nhao Niê H2 có trách nhiệm trả cho bà số tiền 350.000.000 đồng, cho đến nay vẫn chưa thi hành án được. Tài sản hiện đứng tên bà H N2 là 03 thửa đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện C: 1/ thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 diện tích 1470 m²; 2/ thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10730 m²; 3/ thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5680 m². Cả 03 thửa đất trên hiện bà H N2 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Ngoài 03 thửa đất trên bà H Nhao không có quyền sử dụng đất nào khác để thi hành án. Đối với việc bà H Bôc Niê H14 yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H B1 và bà H Nhao đối với 03 thửa đất nêu trên, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 37/2023/DSST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122; 465; 467; 722; 723 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117; 119; 122; 123; 129; 318; 319; 325; 407; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 12/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N12.

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N11

[1.1] Buộc bà H Nhao Niê H2 trả cho Ngân hàng N11 số tiền nợ gốc 670.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 17/7/2023 là 463.217.808 đồng, tiếp tục tính tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5206-LVA-2017 03237 ngày 24/10/2017 kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi bà H Nhao N5 Hrah trả hết nợ cho Ngân hàng.

Sau khi bà H Nhao Niê H2 tự nguyện trả xong nợ thì Ngân hàng N11 có trách nhiệm trả lại cho bà H Nhao N5 Hrah bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

Trường hợp bà H Nhao Niê H2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N11 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ gồm:

1. Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

2. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

3. Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² trong đó có 400 m² đất ở và 1.070 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

Chị H Du Niê H15 và chị H Chi Na Niê H7 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đã làm nhà thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại buôn P, thị trấn E, huyện C có nhu cầu.

[1.2] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2018 giữa bà H Nhao Niê H2, bà H Bôc Niê H1, bà H Đa Ni Niê H16 và ông Trần Anh H4 đối với diện tích đất 38.8 m² thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại buôn P, thị trấn E là vô hiệu.

Buộc bà H Nhao N5 Hrah trả lại cho ông Trần Anh H4 và bà Vương Thị T số tiền vay còn nợ là 190.000.000 đồng và giá trị căn nhà tạm vách tôn là 15.000.000 đồng.

Buộc ông Trần A4 Hoàn trả lại cho bà H Nhao N5 Hrah phần đất có diện tích 38,8 m² thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại buôn P, thị trấn E; trên đất có 01 căn nhà tạm vách tôn diện tích 38.8 m², có kết cấu nhà bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, tường xây bằng tôn + khung sắt, nền lán xi măng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Bôc Niê H1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2015 giữa vợ chồng bà H Bôc Niê H1, ông Y Kuang N3 và bà H Nhao Niê H2 đối với các thửa đất: 1. Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m²; 2. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m²; 3. Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² đều tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/8/2023, nguyên đơn bà H Bôc Niê H1, bị đơn chị H' Nhao Niê Hrah và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Y Linh Đa Niê H11, chị H' Ma Đơ La Niê H12, chị H' Ri Sa Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Sa Bê La Hrah, chị H' Du Niê Hrah, anh Y Ja Ben Niê H5, anh Y Yô Suê Niê H13 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Bôc Niê H1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bị đơn bà H' Nhao Niê Hrah không đồng ý về nội dung buộc bà phải trả 190.000.000đ cho vợ chồng ông Trần Anh H4, không buộc bà phải nộp án phí dân sự đối với phần này. Tách phần Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông Trần A4 H4 với bà ra khỏi vụ án, vợ chồng ông Trần Anh H4 có quyền khởi kiện bà bằng 1 vụ án khác.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo được Tòa án triệu tập họp lệ phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ kháng cáo đối với yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Y Linh Đa Niê H11, chị H' Ri Sa Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Sa Bê La Hrah, chị H' Du Niê Hrah, anh Y Ja Ben Niê H5, anh Y Yô Suê Niê H13.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H Bôc Niê H1 và bị đơn H Nhao. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

Căn cứ vào các tài liệu 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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Y Linh Đa Niê H11, chị H' Ri Sa Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Sa Bê La Hrah, chị H' Du Niê Hrah, anh Y Ja Ben Niê H5, anh Y Yô Suê Niê H13 kháng cáo đã được triệu tập tham gia phiên tòa họp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên cần đình chỉ kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Bôc N9 Hrah về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thấy rằng:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m², thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m², thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m², đều tọa lạc tại thị trấn E, huyện C: Theo lời khai của bà H Bôc Niê H1, chồng bà là ông Y K4 được Ủy ban nhân dân huyện C giao đất từ năm 1980 đến ngày 01/9/1999, vợ chồng bà H B2, ông Y K4 được Ủy ban nhân

dân huyện C cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 672407, M 672410. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng.

[2.1.2] Vợ chồng H Bôc Niê H1, ông Y K4 có 10 người con chung gồm: H Nhao Niê H2, sinh năm 1983, H' Du Niê H15, sinh năm 1985; H' Ma Đơ La Niê H12, sinh năm 1988; H' Chi Na Niê Hrah, sinh năm 1990; H' Ri Sa Niê H17, sinh năm 1993; anh Y Yô Suê Niê H8, sinh năm 1992; chị H' Sa Bê L, sinh năm 1995; anh Y Ja Ben Niê H5, sinh năm 1997; chị H' Đa Ni Niê H16, sinh năm 1999; anh Y Linh Đa Niê H11, sinh năm 2000. Do đó, các con không có công sức tạo lập các quyền sử dụng đất trên là phù hợp với lời trình bày về nguồn gốc thửa đất của bà H Bôc Niê H1.

[2.1.3] Ngày 14/8/2015, vợ chồng bà H Bôc Niê H1, ông Y Kuang N3 cùng các con gồm: bà H Nhao Niê H2, anh Y Yô Suê Niê H8, chị H Sa Bê La Niê H21, anh Y Ja Ben Niê H5, chị H Đa Ni Niê H16, anh Y Linh Đa Niê H11 ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà H Nhao Niê H2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 21/8/2015 UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho bà H Nhao Niê H2. Riêng 04 người con gồm: H Ri Sa Niê H17, H Du Niê H15, H M, H Chi Na Niê Hrah mặc dù, không ký hợp đồng tặng cho nhưng biết việc tặng cho, đồng ý với việc tặng cho quyền sử dụng đất mà không có phản đối gì. Ngoài ra, các con của vợ chồng bà H Bôc Niê H1, ông Y Kuang N3 không có đóng góp trong việc tạo lập các quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất.

Riêng đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m², từ năm 2009 vợ chồng bà H B2 đã cho tặng chị H Du N6 Hrah một phần diện tích đất và chị H Du Niê H15 xây dựng nhà ở trên một phần đất; năm 2014 vợ chồng bà H B2 đã cho tặng chị H Chi Na Niê Hrah và anh Y Djon N một phần thửa đất và chị H Chi Na Niê Hrah xây nhà cấp 4 trên đất. Xét thấy, chị H Du Niê H15 và chị H Chi Na Niê Hrah đều biết cha mẹ tặng cho toàn bộ các thửa đất trong đó có thửa đất 228 cho chị H N2 nhưng không phản đối và việc tặng cho nhằm mục đích để chị H N2 đứng tên vay tiền Ngân hàng phục vụ nhu cầu gia đình nên buộc chị H Du Niê H15 và chị H Chi Na Niê Hrah phải nhận thức được hậu quả về việc phải xử lý tài sản thế chấp trong đó có thửa đất số 228 và tài sản gắn liền trên đất khi chị H N2 không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng.

Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2015 giữa ông Y Kuang N3, bà H Bôc Niê H1 và bà H Nhao Niê H2 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 122; 465; 467; 722; 723 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Xét lời khai nại của bà H Bôc Niê H1, bà H N2 cùng các anh chị em trong

gia đình cho rằng việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 giữa ông Y Kuang N3, bà H Bôc Niê H1 và bà H Nhao Niê H2 chỉ nhằm mục đích nhờ bà H Nhao Niê H2 đứng tên trong GCNQSDĐ để thuận tiện cho việc vay vốn Ngân hàng. Thấy rằng: Vợ chồng ông Y Kuang N3, bà H Bôc Niê H1 là công dân Việt Nam, không bị giới hạn quyền đứng tên tài sản nên việc thỏa thuận nhờ người khác đứng tên quyền sử dụng đất, buộc bà H Bôc phải biết hậu quả về việc người có quyền sử dụng đất có các quyền được quy định tại Điều 166, Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai.

Đối với giấy thỏa thuận nhờ đứng tên đất được lập cùng thời điểm với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 nhưng chỉ có bà H B2 ký tên bên A, không có chữ ký của ông Y Kuang N3 nên tài liệu này không có giá trị pháp lý. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bà H B2, bà H N2 và các thành viên trong gia đình đều xác định có việc xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tất cả các thành viên trong gia đình đều biết và đồng ý việc bà H N2 thế chấp 03 quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng;

Xét lời khai nại cho rằng trước khi ký hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất thì các thửa đất trước đó đã được chia cho các con. Thấy rằng, mặc dù thực tế có việc ông Y Kuang N3, bà H Bôc Niê H1 chia cho các con mỗi người một phần diện tích đất đồng thời các con đã làm nhà trên đất, tuy nhiên việc cho đất chỉ nói bằng miệng, không có văn bản, giấy tờ đồng thời những người con biết và không có ý kiến phản đối việc tặng cho đất. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Bôc N9 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2015 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng, thấy rằng: Ngày 24/10/2017, Ngân hàng và bà H Nhao Niê H2 ký hợp đồng tín dụng số 5206LAV201703237, bà H Nhao Niê H2 vay 750.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất trong hạn 10%/năm, quá trình thực hiện hợp đồng, bà H N2 mới thanh toán được tổng 80.000.000 đồng nợ gốc và 87.438.356 đồng lãi. Do, bà H Nhao Niê H2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà H Nhao Niê H2 phải trả cho Ngân hàng 670.000.000 đồng gốc và tiền lãi tính đến ngày 17/7/2023 là 463.217.808 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi bà H Nhao thanh toán hết nợ cho Ngân hàng là có căn cứ phù hợp với quy định tại các Điều 463; 466; 468 Bộ luật dân sự và phù hợp với Hợp đồng tín dụng mà các bên đã giao kết.

[2.3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản, thấy: Để bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 5206-LVA-2017 03237 ngày 24/10/2017, bà H Nhao Niê H2 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 208, tờ

bản đồ số 11, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, đều tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 241127451/BBĐG ngày 24/10/2017 giữa Ngân hàng và bà H N2 đã xác định: đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1470 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2 (thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11) có tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2010; đối với quyền sử dụng đất diện tích 10.730 m² (thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11) và quyền sử dụng đất diện tích 5680 m² (thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5) có tài sản gắn liền với đất là cây cà phê và cây hồ tiêu.

Theo kết quả đo đạc, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar xác định:

Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 80) tại buôn P, thị trấn E, huyện C, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.470 m², diện tích thực tế là 1.777,4 m². Trên đất có các tài sản sau:

- 01 nhà tạm bằng tôn diện tích 38.8 m², có kết cấu nhà bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, tường xây bằng tôn + khung sắt, nền láng xi măng xây dựng năm 2019 giá trị thực tế còn lại là 15.000.000 đồng (Hiện nay ông Trần Anh H4 đang quản lý sử dụng).
- 01 nhà xây cấp 4 diện tích 54.8 m², 01 mái hiên và 01 nhà vệ sinh đều xây dựng năm 2022 do vợ chồng chị H Ma Đô La Niê H22 xây dựng và trực tiếp quản lý, sử dụng.
- 01 nhà xây cấp 4, diện tích 46,4 m² và 01 nhà vệ sinh xây năm 2022, do vợ chồng chị H Sa Bê La Niê H21 xây dựng và đang trực tiếp quản lý, sử dụng.
- 01 nhà gỗ diện tích 31.2 m², mái lợp tôn, nền láng xi măng, xây dựng năm 1980, do bà H Bôc Niê H14 trực tiếp quản lý, sử dụng.
- 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, 01 mái hiên 7m² đều xây dựng năm 2005 do bà H Bôc Niê H1 xây dựng và trực tiếp quản lý, sử dụng.
- 01 nhà tạm bằng tôn diện tích 24.6 m², tường xây bằng tôn xây năm 2009, tôn đã cũ nát không còn giá trị sử dụng.
- 01 nhà xây cấp 4 diện tích 77.9 m² và 01 sân xi măng diện tích 47.4 m², xây dựng năm 2009, do chị H Chi Na Niê H23 xây dựng và trực tiếp quản lý, sử dụng.
- 01 nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2009 diện tích 62.6 m², do chị H Du Niê H15 xây dựng và đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngoài ra trên đất có các công trình kiến trúc khác bao gồm giếng nước, mái che, sân xi măng, hàng rào lưới B40, trụ cổng, chuồng gà, chuồng heo, bể nước, nhà vệ sinh và một số cây trồng khác do bà H Bôc Niê H14 và bà H Nhao Niê H2 trực tiếp quản lý, sử dụng. Tất cả nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất 228 đều không có khuôn viên, hàng rào riêng biệt.

Như vậy, tại thời điểm thế chấp, trên đất ngoài nhà ở của bà H B2 và chị H N2 thì có nhà của chị H Du Niê H15 và chị H Chi Na Niê Hrah xây dựng và đang quản lý, sử dụng. Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm và hợp đồng thế chấp không thể hiện có 02 căn nhà này, cũng không có chữ ký hay ý kiến của chị H D2, chị H Chi N4 về việc đồng ý đưa 02 căn nhà vào tài sản thế chấp. Tuy nhiên, giữa bà H B2 và chị H D2, chị H Chi N4 không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc vợ chồng bà H B2 đã cho đất đối với chị H D2, chị H Chi N4; giữa các tài sản mà chị H D2, chị H Chi Na tạo lập cũng không có ranh giới hay được xây dựng thành khuôn viên riêng tách biệt với tài sản vợ chồng bà H B2 đã tặng cho bà H N2. Như nhận định và phân tích [2.1.3] hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2015 giữa ông Y Kuang N3, bà H Bôc Niê H1 và bà H Nhao Niê H2 có hiệu lực, do đó việc thế chấp thửa đất số 228, tờ bản đồ số 14 giữa bà H N2 và Ngân hàng có giá trị pháp lý; quyền và nghĩa vụ của bà H Nhao Niê H2 trong mối quan hệ với chị H D2 và chị H Chi Na được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và áp dụng án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp thì chị H D2 và chị H Chi Na được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có nhà nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Đối với các căn nhà do vợ chồng chị H Sa Bê La Niê H21 xây dựng năm 2022, vợ chồng chị H Ma Đô La Niê H22 xây dựng năm 2022 và nhà tạm của ông Trần Anh H4 được tạo lập trong thời gian quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng không được sự đồng ý của Ngân hàng về việc tạo lập các tài sản này; do đó, các tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp và được xử lý cùng với quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm bà H N2 ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì tất cả các thành viên trong gia đình bà H N2 đều biết và đồng ý, không có ý kiến phản đối. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 đã ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Do đó, trong trường hợp bà H Nhao Niê H2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11; thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5; thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, đều tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ là

có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2018 giữa bà H Bôc Niê H1, bà H Nhao Niê H2, bà H Đa Ni Niê H16 và ông Trần Anh H4 thấy rằng: Bản chất thật của Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao nhận tiền lập ngày 02/10/2018 là do trước đó bà H Nhao Niê H2 vay tiền của ông H4 và bà T nhưng không có khả năng trả, để bảo đảm cho việc trả nợ các bên lập giấy chuyển nhượng đất, ông H4 nhận diện tích đất 04x20m thuộc một phần thửa đất số 228, dựng nhà tạm vách tôn trên đất quản lý, sử dụng và thỏa thuận khi nào bà H Nhao N5 Hrah trả xong nợ ông H4 sẽ trả lại đất. Như vậy, các bên thực hiện giao dịch chỉ nhằm mục đích bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 117 của BLDS quy định *“Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó.”*. Tại khoản 1 Điều 124 của BLDS quy định *“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được sự đồng ý của Ngân hàng, không công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức, nội dung của hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu theo quy định các Điều 117; 119; 122; 123; 129; 407 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 sai lầm trong áp dụng pháp luật.

Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, bản án sơ thẩm buộc ông H4 phải trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà H Nhao đồng thời buộc bà H N2 phải thanh toán cho ông H4, bà T 15.000.000đ giá trị căn nhà tạm vách tôn ông H4 tạo lập trên diện tích đất là có căn cứ phù hợp với Điều 131 của BLDS. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc bà H N2 phải trả cho ông H4 số tiền 190.000.000đ là có sự sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, vì đây không phải là tiền ông H4 thanh toán giá trị đất nhận chuyển nhượng mà bản chất thật là tiền ông H4 cho bà H N2 vay. Quá trình tố tụng ông H4 không có đơn yêu cầu độc lập, không nộp tạm ứng án phí đối với việc yêu cầu bà H Nhao Niê H2 phải trả khoản nợ đã vay nhưng Bản án sơ thẩm buộc bà H N2 phải trả cho ông H4 190.000.000đ là vượt quá phạm vi khởi kiện, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của đương sự.

[2.5.] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H Bôc Niê H1, bị đơn chị H' Nhao Niê Hrah và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H' Ma Đơ La Niê H12, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

bà H Bôc Niê H1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là không có căn cứ như nhận định phân tích tại phần tại phần [2.1], [2.2], [2.3].

[2.6] Xét kháng cáo của bị đơn bà H' Nhao Niê Hrah không đồng ý về nội dung buộc bà phải trả 190.000.000đ cho vợ chồng ông Trần Anh H4, cần tách phần tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông Trần Anh H4 với bà H' Nhao thành vụ kiện khác là có căn cứ như nhận định phân tích tại [2.4]. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà H' Nhao Niê Hrah sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên. Cần hủy, đình chỉ một phần bản án sơ thẩm và giành quyền khởi kiện cho ông H4 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản thành vụ kiện khác theo quy định.

[2.7]. Xét kháng cáo của bà H Bôc Niê H1 về nghĩa vụ chịu án phí DSST thấy rằng: Bà H Bôc N9 Hrah là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà H Bôc Niê H1 phải chịu án phí là có căn cứ, phù hợp quy định Điều 14 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, hủy đình chỉ một phần Bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc bà H N2 phải trả cho ông H4 190.000.000đ nên cần sửa án phí lại cho phù hợp. Cụ thể.

- Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N11 được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Do yêu cầu của nguyên đơn bà H Bôc N9 Hrah không được chấp nhận nên cần buộc bà H B2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá gạch là 300.000 đồng, bà H Bôc Niê H1 được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

- Cần buộc bị đơn bà H Nhao Niê H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: án phí không giá ngạch là 300.000đ; án phí đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng là 45.996.000đ và án phí đối với số tiền phải trả ông H4, bà T là 750.000đ. Tổng bà H N2 phải chịu 47.064.000đ án phí DSST.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà H Nhao N5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà H Bôc Niê H1, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị H' Ma Đơ La Niê H12 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

Do đình chỉ kháng cáo nên Chị H' Ri Sa Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Sa Bê La Hrah, chị H' Du Niê Hrah, anh Y Ja Ben Niê H5, anh Y Yô Suê Niê H13 anh Y Linh Đa Niê H11 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà H Nhao Niê H2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy đình chỉ một phần bản án sơ thẩm 37/2023/DSST ngày 18/7/2023 về phần buộc bà H Nhao N5 Hrah trả lại cho ông Trần Anh H4 và bà Vương Thị T 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Giành quyền khởi kiện thành vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản cho ông H4 theo quy định.

Đình chỉ kháng cáo đối với yêu cầu kháng cáo của anh Y Linh Đa Niê H11, chị H' Ri Sa Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Sa Bê La Hrah, chị H' Du Niê Hrah, anh Y Ja Ben Niê H5, anh Y Yô Suê Niê H13.

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N11.

[1.1] Buộc bà H Nhao Niê H2 trả cho Ngân hàng N11 số tiền nợ gốc 670.000.000đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 17/7/2023 là 463.217.808đồng (Bốn trăm sáu mươi ba triệu hai trăm mười bảy triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng), tiếp tục tính tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5206-LVA-2017 03237 ngày 24/10/2017 kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi bà H Nhao N5 Hrah trả hết nợ cho Ngân hàng.

Sau khi bà H Nhao Niê H2 trả xong nợ thì Ngân hàng N11 có trách nhiệm trả lại cho bà H Nhao N5 Hrah bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

Trường hợp bà H Nhao Niê H2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N11 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 đối với quyền sử

dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ gồm:

1. Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

2. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

3. Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² trong đó có 400 m² đất ở và 1.070 m² đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865 do UBND huyện CưM'gar cấp ngày 21/8/2015 cho bà H Nhao Niê H2.

Chị H Du Niê H15 và chị H Chi Na Niê H23 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đã làm nhà thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại buôn P, thị trấn E, huyện C có nhu cầu.

[1.2] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2018 giữa bà H Nhao Niê H2, bà H Bôc Niê H1, bà H Đa Ni Niê H16 và ông Trần Anh H4 đối với diện tích đất 4x20m (diện tích thực tế ông H4 sử dụng là 38.8 m²) thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại buôn P, thị trấn E là vô hiệu.

Buộc ông Trần A4 Hoàn trả lại cho bà H Nhao N5 Hrah phần đất có diện tích 38,8 m² thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11 tại buôn P, thị trấn E; trên đất có 01 căn nhà tạm vách tôn diện tích 38.8 m², có kết cấu nhà bằng khung sắt hộp, mái lợp tôn, tường xây bằng tôn + khung sắt, nền láng xi măng.

Buộc bà H Nhao N5 Hrah trả lại cho ông Trần Anh H4 và bà Vương Thị T giá trị căn nhà tạm vách tôn là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Bôc Niê H1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2015 giữa vợ chồng bà H Bôc Niê H1, ông Y Kuang N3 và bà H Nhao Niê H2 đối với các thửa đất: 1. Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m²; 2. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m²; 3. Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m² đều tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà H Nhao Niê H2 phải chịu chi phí đo đạc là 6.320.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng. Tổng 13.320.000đ (Mười ba triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng). Ngân hàng N11 được nhận lại số tiền tổng 13.320.000đ (Mười ba triệu ba trăm hai mươi nghìn

đồng) đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được từ bà H Nhao Niê H2.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bà H Nhao Niê H2 phải chịu tổng 47.064.000đ (Bốn mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tư nghìn đồng) án phí DSST.

- Buộc bà H Bôc Niê H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0006879 ngày 26/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar.

- Ngân hàng N11 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.147.000đồng (mười sáu triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0013979 ngày 07/6/2019 và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 60AA/2021/0001207 ngày 15/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Mgar.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

[5.1]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H Nhao Niê H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà H Nhao Niê H2 đã nộp theo biên lai số AA/2021/0014508 ngày 09/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk được khấu trừ vào số tiền án phí DSST bà H Nhao Niê H2 phải chịu.

[5.2]. Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà anh Y Yô Suê Niê H8, chị H' Du Niê Hrah, chị H' Chi Na Niê Hrah, chị H' Đa Ni Niê Hrah, chị H' Ri Sa Niê Hrah, anh Y Linh Đa Niê H11, chị H' Sa Bê La Hrah, anh Y Ja Ben N10 Hrah theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014512; 0014510; 0014507; 0014506; 0014503; 0014504; 0014509; 0014511; 0014502 ngày 09/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk.

Chị H' Ma Đơ La Niê H12 và bà H Bôc Niê H14 phải chịu mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền mỗi người đã đóng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014505, 0014502 ngày 09/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền