TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2025/DS-PT
Ngày 25 - 3 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANHNƯỚC 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 Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huờn; Ông Nguyễn Duy Thuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Thu Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắkxét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Do có kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2025/QĐ-PT ngày 14/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2025/QĐ-PT ngày 28/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; địa chỉ: D N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L – Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ Theo văn bản ủy quyền số 1285/UQ-QLN.22 ngày 05/7/2022; địa chỉ: Lầu H Tòa nhà A, D C, phường A, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người được ủy quyền lại: Ông Đinh Ngọc H – Nhân viên xử lý nợ; địa chỉ: G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn V (N là Thôn T), xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K. Địa chỉ: C G, Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Djoang N. Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của UBND huyện K: Ông Phan Xuân L1, chức vụ: Phó phòng TN&MT huyện K; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã V; Địa chỉ: Trung tâm hành chính xã V thuộc xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn S – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã V (vắng mặt).

3.3. Ngân hàng N2; địa chỉ: Số A, T, M, T, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1 – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Xuân Bửu T – Chức vụ: Giám đốc A chi nhánh huyện K; địa chỉ: C G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đình T1 – Chức vụ: Phó giám đốc A chi nhánh huyện K (vắng mặt).

3.4 Bà Nông Thị N1, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Đinh Ngọc H trình bày:**

Ngày 27/10/2020, Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ – Phòng G (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Trần Văn V ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số KRP.CN.1953.271020 để ông V vay 235.000.000 đồng. Mục đích cho vay để sản xuất kinh doanh – Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản các loại.

Cùng ngày 27/10/2020 Ngân hàng đã giải ngân cho ông V số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ số KRP.CN.1953.271020/01 (Số tham chiếu: 321050919), phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 2640277 của ông Trần Văn V tại Ngân hàng, thời hạn cho vay: Từ ngày 28/10/2020 đến ngày 27/10/2021. Lãi suất trong hạn: 11%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng; Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,00%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng và ông Trần Văn V đã ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số KRP.CN.1953.271020/SĐBS-01 ngày 29/10/2021. Theo đó, thời hạn cho vay theo Khế ước nhận nợ được gia hạn đến ngày 27/10/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông V thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số KRP.BĐCN.228.151018 ngày 16/10/2018 và Cam kết thế chấp tài sản ngày 16/10/2018 đối với: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685399, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 182, diện tích 838,2m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Địa chỉ các thửa đất: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Văn V mới trả được cho Ngân hàng 525.974 đồng tiền gốc, ngoài ra không trả thêm được khoản nợ nào khác. Mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Trần Văn V vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền 319.610.460 đồng, trong đó gồm: nợ gốc 234.474.026 đồng, lãi trong hạn 1.979.151 đồng, lãi quá hạn 78.027.303 đồng, lãi chậm trả lãi là 5.129.981 đồng tính đến ngày 23/9/2024. Ông Trần Văn V còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ của Ngân hàng tính từ ngày 24/9/2024 đến ngày trả hết nợ. Nếu ông Trần Văn V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160 và Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 182 nêu trên.

Đối với việc UBND huyện K xác định Hồ sơ cấp đối với thửa đất 55, tờ bản đồ số 160 là không đúng quy định của Luật đất đai. Ý kiến của Ngân hàng như sau: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là đúng quy định của pháp luật, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 55 đúng hay không thì Ngân hàng hoàn toàn không biết, nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Trần Văn V:** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn V mặc dù đã được tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng ông V vắng mặt không có lý do.

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

Quá trình giải quyết, Ngân hàng A – Chi nhánh K – người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình T1 trình bày: Ngày 16/05/2018, Ngân hàng N2 (A) Chi nhánh Đ, tỉnh Đắk Lắk có ký kết Hợp đồng tín dụng số 5203LAV201801512 cho bà Lài Thị V2 vay số tiền 550.000.000 đồng.

Ngày 12/05/2017, bà V2 ký kết với A Chi nhánh huyện Đ hợp đồng thế chấp số 240732281/2017/HĐTC. Tài sản thế chấp là 04 thửa đất bao gồm: Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15, diện tích 12.050 m^2; Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.140 m^2; Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.579m^2 theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CA628593 do UBND huyện K cấp ngày 22/7/2015; Thửa đất số 185a, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.070 m^2 theo GCN quyền sử dụng đất số CA628594 do UBND huyện K cấp ngày 22/7/2015. Tất cả đều mang tên hộ ông Trần Văn B và bà Lài Thi V3.

Do không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Ngày 10/7/2020 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử theo bản án số 01/2020/KDTM-ST. Theo nội dung bản án thì: Ông B, bà V3 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N2 725.109.370 đồng và tiếp tục chịu tiền lãi cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp ông B, bà V3 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp.

Sau khi có bản án ông B, bà V3 vẫn không trả nợ nên ngày 19/11/2020 Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án gửi Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc. Ngày 19/11/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông pắc ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 192/QĐ-CCTHADS và đang tiến hành kê biên tài sản thế chấp, xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, Ngân hàng biết được thửa đất số 196 và thửa 185a mà ông B, bà V3 thế chấp tại Ngân hàng thì 02 thửa đất trên lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác là thửa số 55, tờ bản đồ số 160 cho ông Trần Văn V hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của A, kính đề nghị quý Tòa xem xét làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 686400 cho ông Trần Văn V của các cơ quan có thẩm quyền có đảm bảo đúng quy định của pháp luật hay không?

Quá trình giải quyết, đại diện UBND xã V trình bày:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160 mà ông Trần Văn V đang thế chấp tại ngân hàng trước đây là đất của hộ ông Trần Văn B (bố của Trần Văn V). Ngày 04/6/2015 ông Trần Văn B đi kê khai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vào thời điểm đó trên bản đồ mới chỉ thể hiện một phần thửa đất theo thửa đất số 185a, tờ bản đồ số 15 diện tích 2.070m^2, phần còn lại sau khi đo đạc xác định diện tích đã được chỉnh lý thành thửa đất số 196, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.579m^2. Sau khi hoàn tất thủ tục thì hộ ông Trần Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 628593 và CA 628594 ngày 22/7/2015. Sau đó thì ông Trần Văn B đã thế chấp ngân hàng.

Vào ngày 16/4/2018 ông Trần Văn B tiếp tục đi kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 và tại thời điểm kê khai đã được đo đạc bản đồ mới theo thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2. Do dữ liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện trên hồ sơ theo thửa đất, tờ bản đồ, diện tích khác nhau hoàn toàn cho nên không rà soát được việc cấp lần sau cho ông Trần Văn B đã bị chồng lên thửa đất đã cấp. Đến ngày 25/5/2018, ông Trần Văn B

đã được cấp tiếp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 348662, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2.

Ngày 01/8/2018 ông Trần Văn B và bà Lài Thị V2 đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 55 cho ông Lài Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7340, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do phòng C tỉnh Đắk Lắk lập.

Ngày 30/8/2018 ông Lài Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 55 cho ông Trần Văn V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8234, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do phòng C tỉnh Đắk Lắk lập. Ngày 20/9/2018 ông Trần Văn V đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là CM 685400, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2. Ngày 16/10/2018 ông Trần Văn V đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ để vay tiền.

Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2015 cho ông Trần Văn B và bà Lài Thị V2 thì ông B và bà V2 cũng thế chấp Ngân hàng và không trả nên bị Ngân hàng N2 kiện ra Tòa và đất đã bị kê biên để xử lý nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay lại phát sinh thêm vấn đề là ông Trần Văn V cũng đã bị Ngân hàng TMCP Á kiện ra Tòa và khi kiểm tra vị trí đất mà ông Trần Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trùng lên vị trí mà ông Trần Văn B và bà Lài Thị V2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015. Hiện nay ông Trần Văn B, bà Lài Thị V2, ông Trần Văn V đã rời khỏi địa phương không xác định được nơi cư trú hiện tại. UBND xã V nhận định đây có thể là sự cố tình của người sử dụng đất và lợi dụng sự không đồng bộ giữa hệ thống bản đồ cũ và bản đồ mới nhằm để qua mặt cơ quan chức năng để chiếm đoạt số tiền của Ngân hàng và khi đã thực hiện xong thì rời bỏ địa phương, rời bỏ nơi cư trú để trốn tránh trách nhiệm. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 3245/UBND-TNMT ngày 22/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K thể hiện:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hai thửa 185a, 196 tờ bản đồ số 15 và Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho thửa 55, tờ bản đồ số 160 có nguồn gốc do hộ ông Trần Văn B khai hoang, sử dụng ổn định và được UBND xã V thiết lập hồ sơ, xác định thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai..., chuyển hồ sơ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K để tiếp nhận, xử lý theo quy định.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hai thửa 185a, 196 tờ bản đồ số 15 (bản đồ cũ) được hộ ông Trần Văn B kê khai, đăng ký lần đầu năm 2015 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho thửa 55, tờ bản đồ số 160 do hộ ông Trần Văn B kê khai, đăng ký năm 2018 là không đúng quy định của Luật Đất đai. Ông Trần Văn B đã kê khai lần đầu năm 2015 theo dữ liệu địa chính cũ và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận số CA 628594, CA 628593. Do đó, việc ông B sử dụng một vị trí đất nhưng thực hiện hành vi kê khai, đề nghị cấp thêm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 160 (bản đồ được đo đạc chỉnh lý của tờ bản đồ số 15) là vi phạm pháp luật về đất đai. UBND huyện K đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ liên quan để xử lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nông Thị N1 trình bày: Bà N1 là họ hàng của ông Trần Văn V. Đầu năm 2023 do ông V không canh tác trên diện tích khoảng 7.000m^2 tại thôn T, xã V, huyện K nên bà N1 có mượn ông V để canh tác trồng hoa màu, ngắn ngày. Bà N1 không biết việc ông V thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay ngân hàng. Trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì bà N1 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 131, Điều 317, Điều 408, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 52, Điều 57 Luật công chứng năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

1.1 Buộc ông Trần Văn V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T4 319.610.460 đồng (Ba trăm mười chín triệu, sáu trăm mười nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng), trong đó: nợ gốc 234.474.026 đồng (Hai trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm bảy mươi bốn nghìn, không trăm hai mươi sáu đồng), lãi trong hạn 1.979.151 đồng (Một triệu, chín trăm bảy mươi chín nghìn, một trăm năm mươi mốt đồng), lãi quá hạn 78.027.303 đồng (Bảy mươi tám triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm lẻ ba đồng), lãi chậm trả lãi là 5.129.981 đồng (Năm triệu, một trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng) tính đến ngày 23/9/2024.

Kể từ ngày 24/9/2024 ông Trần Văn V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.228.151018 ngày 16/10/2018 giữa Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ – PGD K với ông Trần Văn V vô hiệu một phần đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Địa chỉ: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

1.3. Trường hợp ông Trần Văn V trả xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn V: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685399, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 182, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Địa chỉ thửa đất: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp ông Trần Văn V không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý một phần tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số KRP.BĐCN.228.151018 ngày 16/10/2018 đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685399, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 182, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Địa chỉ thửa đất: xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chí phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2024, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/02/2025, Ngân hàng TMCP Á sửa đổi nội dung kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6853,8 m^2

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung:

Ngày 27/10/2020, Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ – Phòng G1 và ông Trần Văn V ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số KRP.CN.1953.271020 để ông V vay số tiền 235.000.000 đồng. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên bằng Khế ước nhận nợ số KRP.CN.1953.271020/01, thời hạn cho vay: Từ ngày 28/10/2020 đến ngày 27/10/2021. Hợp đồng tín dụng còn thoả thuận về Lãi suất trong hạn; Thời hạn điều chỉnh Lãi suất; Lãi suất quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi. Ngày 29/10/2021 giữa Ngân hàng với ông V ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số KRP.CN.1953.271020/SĐBS-01. Theo đó, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 27/10/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Văn V mới trả được cho Ngân hàng 525.974 đồng nợ gốc, ngoài ra không trả thêm được khoản tiền gốc, lãi nào nên Ngân hàng khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và buộc ông Trần Văn V phải trả số tiền 319.610.460 đồng, trong đó: nợ gốc 234.474.026 đồng, lãi trong hạn 1.979.151 đồng, lãi quá hạn 78.027.303 đồng, lãi chậm trả lãi là 5.129.981 đồng tính đến ngày 23/9/2024

và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo cho đến khi trả xong nợ. Nội dung này không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số KRP.BĐCN.228.151018 ngày 16/10/2018 đối với thửa đất số số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 16/10/2028, giữa ông Trần Văn V và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số KRP.B ĐCN.228.151018, ông V đồng ý thế chấp 02 quyền sử dụng đất gồm: thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400, và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 182, diện tích 838,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685399, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 20/09/2018 cho ông Trần Văn V. Tại Hợp đồng cấp tín dụng số KRP.CN.1953.271020 ngày 27/10/2020 cũng thể hiện ông V thế chấp 02 quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, qua thu thập tài liệu liên quan có căn cứ xác định, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160 diện tích 6.853,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 685400 được đo đạc, xác định theo Hệ thống bản đồ mới. Nguyên trước đó – theo Hệ thống bản đồ cũ thì thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160 là thửa đất số 185a, diện tích 2.070m^2 và thửa đất số 196, diện tích 3.579m^2 cùng tờ bản đồ số 15, đã được ông Trần Văn B (là cha của ông Trần Văn V) đăng ký kê khai và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 628593 và CA 628594 cùng ngày 22/7/2015 cho hộ ông Trần Văn B. Ngày 12/05/2017, vợ chồng ông B, bà V2 ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện Đ, Đắk Lắk để vay số tiền 550.000.000 đồng. Do không trả được nợ nên Ngân hàng N2 khởi kiện. Theo nội dung bản án số 01/2020/KDTM-ST ngày 10/7/2020 của TAND huyện Krông Pắc đã có hiệu lực pháp luật thì: Ông B, bà V2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N2 số tiền 725.109.370 đồng và tiếp tục chịu tiền lãi cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp ông B, bà V2 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là 02 thửa đất số 185a, 196, tờ bản đồ số 15. Hiện Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Krông Pắc đã ban hành quyết định kê biên tài sản để Thi hành án.

Mặc dù đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 185a, diện tích 2.070m^2 và thửa đất số 196, diện tích 3.579m^2 với Ngân hàng N2, nhưng vào ngày 16/4/2018, ông Trần Văn B tiếp tục kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

năm 2015. Thời điểm kê khai đã được đo đạc bản đồ mới là thửa 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2. Sau khi hộ ông B được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 (GCNQSD đất số CĐ 348662), ngày 01/8/2018 ông Trần Văn B và bà Lài Thị V2 chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160, diện tích 6.853,8m^2 cho ông Lài Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 (ông Lài Văn T2 là em trai bà Lài Thị V2). Ngày 30/8/2018 ông Lài Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 55 cho ông Trần Văn V. Ngày 16/10/2018, ông Trần Văn V thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ – Đ.

Tại Công văn số 3245/UBND-TNMT ngày 22/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K xác định: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hai thửa 185a, 196 tờ bản đồ số 15 (bản đồ cũ) được hộ ông Trần Văn B kê khai, đăng ký lần đầu năm 2015 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho thửa 55, tờ bản đồ số 160 do hộ ông Trần Văn B kê khai, đăng ký năm 2018 là không đúng quy định của Luật Đất đai. Như vậy, việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 160 không thể thực hiện được. Cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KRP.BĐCN.228.151018 ngày 16/10/2018 giữa ông Trần Văn V và Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ – PGD Krông Pắk đối với thửa đất 55, tờ bản đồ số 160 vô hiệu là có căn cứ.

[3] Việc UBND huyện K cấp GCNQSD đất số CĐ 348662 ngày 25/5/2018 cho hộ ông Trần Văn B không đúng quy định mà gây thiệt hại sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á. Cần Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk .

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền

300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0006080 ngày 09/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

[4] 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 Krông Pắk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường