

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 132/2024/DS-PT

Ngày 05/4/2024

*V/v Tranh chấp về hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 05 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS, ngày 16/01/2024 về việc “*V/v Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐ-PT ngày 20/03/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; Địa chỉ: Số 201-203 C, phường 4, Quận 3, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng T1 - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty AMC kiêm giám đốc chi nhánh thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đức L - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ: 168 L, phường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

- *Bị đơn:* Ông A và bà K; Địa chỉ: Buôn L, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà H; Địa chỉ: Buôn L, thị trấn Ea Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà H: Bà Nguyễn Thị H1 - Luật sư Văn phòng luật sư M; Địa chỉ: 164 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Thanh D; Địa chỉ: 613 G, TDP 12, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/11/2020 ông A và bà K có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng N - PGD E, theo Hợp đồng tín dụng số 01/GNN-0390/2020/507-CV, cụ thể như sau: Số tiền vay 330.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Mục đích vay: Đầu tư sản xuất nông nghiệp; lãi suất vay 11%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Có điều chỉnh lãi suất phù hợp với biến động tăng, giảm của lãi suất thị trường từng thời kỳ theo quy định của pháp luật.

Để bảo đảm tiền vay trên thì ông A và bà K đã thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ, ngày 04/11/2020 gồm các tài sản sau: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 92 (cũ 50 +48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 7400 m²; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: 1820 m² khu dân cư; 5580 m² cà phê; Thời hạn sử dụng: 2044; Nguồn gốc sử dụng: Điều chỉnh biến động 21/10/2019 để thừa kế cho bà K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D 0445993, số vào sổ cấp GCN: 56289QSDD/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng bà K và ông A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà K và ông A trả nợ nhưng bà K và ông A vẫn không thực hiện theo hợp đồng. Hiện nay ông A và bà K còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 04/7/2022 là 371.011.882 đồng, trong đó: nợ gốc 320.000.000 đồng, nợ lãi là 51.011.882 đồng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông A và bà K phải trả số tiền trên và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông A và bà K không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án Dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thu hồi số nợ trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà K trình bày: Vào ngày 04/11/2020, tôi và ông A ký kết với Ngân hàng N hợp đồng tín dụng số 0390/2020/507-CV; Giấy nhận nợ số 01/GNN-0390/2020/507-CV ngày,

04/11/2020 để vay số tiền 330.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 11%/năm, thời hạn vay 04/02/2021, mục đích vay để đầu tư sản xuất nông nghiệp. Khi vay tôi đã thế chấp cho ngân hàng thửa đất số 92 (cũ 50 + 48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08), tọa lạc đất thị trấn Đ, huyện E, diện tích 7400 m², Giấy chứng nhận QSDĐ số D 0445993 do UBND huyện E, cấp ngày 19/11/1994. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ ngày 04/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Q. Đối với khoản nợ trên tôi đã trả được 10.000.000 đồng tiền gốc, số nợ gốc tôi còn nợ lại ngân hàng là 320.000.000 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu tôi phải trả 320.000.000 đồng tiền gốc và 51.011.882 đồng tiền lãi tạm tính đến ngày 04/7/2022, tổng là 371.011.882 đồng thì tôi đồng ý. Nhưng tôi có nguyện vọng sau khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên xong thì tôi mới trả tiền cho ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của bị đơn chị H trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn để đầu tư sản xuất nông nghiệp, bố mẹ tôi là bà K và ông A đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0390/2020/507-CV ngày 04/11/2020 kèm giấy nhận nợ số 01/GNN-0390/2020/507-C 4/11/2020 để vay tiền của Ngân hàng N - PGD E, cụ thể như sau: Số tiền vay: 330.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng (Từ ngày 04/11/2020 đến ngày 04/11/2021); Lãi suất: 11%/năm;

Đồng thời, để bảo đảm cho khoản vay nói trên, bố mẹ tôi đã ký Hợp đồng thế chấp số 0099/2020/507-BĐ ngày 04/11/2020 đối với tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 92 (cũ 50 + 48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 7400 m² tại thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSDĐ số D0445993, số vào sổ cấp GCN: 56289QSDĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994, đăng ký biến động để thừa kế cho bà K ngày 21/10/2019.

Do tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, bố mẹ tôi mới trả được 10.000.000 đồng nợ gốc và còn nợ Ngân hàng N - PGD E số tiền nợ gốc là 320.000.000 đồng.

Hiện nay, Ngân hàng N khởi kiện bố mẹ tôi để yêu cầu thanh toán khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0390/2020/507-CV ngày 04/11/2020, thay mặt bố mẹ, tôi có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc đòi số tiền nợ gốc là 320.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế đang rất khó khăn nên đề nghị Ngân hàng xem xét giảm khoản tiền lãi phải trả cho bố mẹ tôi.

Thứ hai: Đồng ý phương án xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán được khoản vay cho Ngân hàng N bằng tiền mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh D1 trình bày:

Trước đây gia đình tôi có nhận chuyển nhượng 01 diện tích đất khoảng 2.000 m² đất từ ông Đỗ Văn D2 tại thôn 8, xã B. Sau đó ông D1 đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết đất đã cấp cho ông R. Sau đó ông D1 có khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với diện tích đất nêu trên. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã xét xử. Tại bản án số 81/2023/HCSPT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đắk Lắk đã quyết định hủy giá trị đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K thừa kế ngày 21/10/2019 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820 m² tại xã A (nay là thị trấn Đ). Tuy nhiên, trước khi có bản án có hiệu lực thì bà K đã thế chấp tại ngân hàng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820 m² tại xã A nay là thị trấn Đ. Vì vậy nay tôi làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo hủy một phần hoặc tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0099/2020/507/BĐ, ngày 04/11/2020 giữa Ngân hàng N với bà K đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820 m² tại xã A nay là thị trấn Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện E cập nhật biến động trên trang bổ sung của Giấy chứng nhận số D0445993 phải được xem là một quyết định hành chính cá biệt. Bởi lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì quyết định hành chính được hiểu như sau: “1. *Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước ban hành hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó ban hành quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể*”. Theo đó việc cập nhật được thực hiện bởi cơ quan tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý hành chính nhà nước là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện E để quyết định việc ghi nhận giá trị pháp lý của việc thế chấp QSDĐ, quyết định này có tính áp dụng đối với Nam A Bank, bà K và ông A. Vì vậy phải xem “*Cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện E*” là một quyết định hành chính. Theo quy định tại khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính thì:

“1. Hội đồng xét xử có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính, hành vi hành chính... quyết định giải quyết khiếu nại và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2. Hội đồng xét xử có quyền quyết định: ..b) Chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy một phần hoặc quyết định hành chính trái pháp luật và quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan (nếu có)...”.

Như vậy, trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử có thẩm quyền phải xem xét tính hợp pháp đối với tất cả các quyết định hành chính khác có liên quan đến quyết định hành chính bị khởi kiện mà không phụ thuộc vào việc các quyết định này còn hay hết thời hiệu khởi kiện. Như đã phân tích việc cập nhật biến động (thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện E đối với thửa đất số 92 (cũ 50 +48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số D0445993 là một quyết định hành chính có liên quan. Hiện nay, Nam A Bank đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà K và ông A tại Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo và đã được thụ lý theo Thông báo thụ lý số 360/2022/TB-TLVA ngày 18/10/2022. Theo đó trong vụ án này Nam A Bank yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp bà K và ông A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay theo HĐTD thì ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật Nam A Bank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 92 (cũ 50 + 48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08) theo và GCNQSDĐ số D0445993 do UBND huyện E cấp ngày 10/11/1994 (đã đăng ký biến động cho bà K ngày 21/10/2019) để thu hồi nợ vay. Từ những cơ sở pháp lý nêu trên: Để đảm bảo tính toàn diện và hợp pháp khi giải quyết vụ án này, Ngân hàng N đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn, không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh D1.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh D1, đại diện ủy quyền của bị đơn chị H trình bày:

Tôi đã được TAND huyện Ea H’Leo thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh D1 trong vụ án. Theo đó, ông Đỗ Thanh D1 yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp QSD thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.820 m² giữa vợ chồng ông A và bà K với Ngân hàng N. Thay mặt bị đơn, tôi xin trình bày quan điểm đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh D1 như sau:

Thứ nhất, để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng N, bố mẹ tôi đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 0099/2020/507-BĐ ngày 04/11/2020 đối với tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 92 (cũ 50 + 48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 7400 m² tại thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số D0445993, sổ vào sổ cấp GCN: 56289QSDĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994, đăng ký biến động để thừa kế cho bà K ngày 21/10/2019. Nội dung

và hình thức Hợp đồng thế chấp QSDĐ đã ký kết là đúng quy định của pháp luật (hạn thế chấp tài sản của mẹ tôi là bên thứ 3 ngay tình, hợp pháp).

Thứ hai, ông Đỗ Thanh D1 cho rằng có quyền sử dụng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.820 m² là không đúng. Quá trình Tòa án giải quyết, xét xử và tuyên Bản án hành chính phúc thẩm số 81/2023/HC-PT với nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh D1, tuyên hủy GCN QSDĐ số D0445993 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R (đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019) đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1820 m² tại xã A (nay là thị trấn Đ), huyện E, tỉnh Đắk Lắk có rất nhiều sai phạm nghiêm trọng cả về trình tự thủ tục tụng và nội dung. Bố mẹ tôi đã có đơn yêu cầu xem xét lại Bản án theo thủ tục giám đốc thẩm và đang chờ đợi kết quả giải quyết của TAND tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Bởi các lẽ trên, tôi đề nghị quý Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh D1.

Tại bản án số: 89/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ các Điều 123, 130, 317; Điều 318; Điều 319; Điều 325; Điều 408 Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông A và bà K phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 371.011.882 đồng, trong đó: nợ gốc 320.000.000 đồng, nợ lãi là 51.011.882 đồng. Tiền lãi tạm tính đến ngày 04/7/2022 .

Kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2022 bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Trong trường hợp ông A và bà K không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự xử lý các tài sản đã được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ, ngày 04/11/2020 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 5580 m²; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Điều chỉnh biến động 21/10/2019 để thừa kế cho bà K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D0445993, số vào sổ cấp GCN:

56289QSDĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của gân hàng N về việc yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ ngày 04/11/2020, đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820 m², tại xã A nay là thị trấn Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Thanh D1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ, ngày 04/11/2020 vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820m² tại xã A nay là thị trấn Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023, nguyên đơn Ngân hàng N kháng cáo một phần nội dung của bản án số 89/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N được quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà K và ông A là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 92 (cũ 50 + 48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08) diện tích đất 7400m²; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 07/10/2023, bị đơn bà K và ông A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Ông, bà đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh D1.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân

sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K làm trong thời hạn luật định; Nguyên đơn và bị đơn đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông A và bà K trả cho Ngân hàng N tạm tính đến ngày 04/7/2022 là 371.011.882 đồng, trong đó: nợ gốc 320.000.000 đồng, nợ lãi là 51.011.882 đồng. Trường hợp ông A và bà K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã được thế chấp để thu hồi nợ.

Khi vay, ông A và bà K đã thế chấp các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 92 (cũ 50 +48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 7400m²; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: 1820m² khu dân cư; 5580 m² cà phê; Thời hạn sử dụng: 2044; Nguồn gốc sử dụng: Điều chỉnh biên động 21/10/2019 để thừa kế cho bà K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D 0445993, số vào sổ cấp GCN: 56289QSDĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994.

Bị đơn ông A và bà K thừa nhận đang nợ Ngân hàng N số gốc và tiền lãi là 371.011.882 đồng, tạm tính đến ngày 04/7/2022 và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế đang rất khó khăn nên đề nghị Ngân hàng N xem xét giảm khoản tiền lãi phải trả cho ông A và bà K. Trường hợp không trả được số nợ trên thì ông A và bà K đồng ý phương án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký với ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh D1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 0099/2020/507/BĐ, ngày 04/11/2020 giữa Ngân hàng N với bà K đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820 m² tại xã A nay là thị trấn Đ đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994. (đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019).

Do ông A và bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông A và bà K phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 371.011.882 đồng, trong đó: nợ gốc 320.000.000 đồng, nợ lãi là 51.011.882 đồng. Tiền lãi tạm tính đến ngày 04/7/2022 là có căn cứ.

[3] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K HĐXX thấy rằng:

Xét Hợp đồng thế chấp số 0099/2020/507-BĐ ngày 04/11/2020 đối với tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 92 (cũ 50 + 48), tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 7400 m² tại thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSĐĐ số D0445993, sổ vào sổ cấp GCN: 56289QSĐĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994, đăng ký biến động để thừa kế cho bà K ngày 21/10/2019 HĐXX thấy rằng:

Mặc dù, Thửa đất số 50, diện tích 1.820m² nằm trong phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 ngày 19/11/1994 cấp cho gia đình ông R (bố của bà K) nhưng thực tế gia đình bà K không canh tác trên thửa đất này mà do ông D1 quản lý, sử dụng, bản thân bà K trước khi thế chấp cũng không có tranh chấp gì với ông D1, tứ cận của thửa đất rõ ràng, có hàng rào, cây trồng ngăn cách, ông D1 đã trồng nhiều loại cây lâu năm. Đồng thời, Bản án số 81/2023/HC-PT ngày 14/3/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R (đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019) đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m² tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu một phần giá trị hợp đồng thế chấp số 0099/2020/507- BĐ ngày 04/11/2020 giữa Ngân hàng N và vợ chồng bà K, ông A đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820m² tại xã A (nay là thị trấn Đ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019 là có căn cứ cần chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX nhận thấy, đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K không có căn cứ để xem xét mà cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn ông A, bà K; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 123, 130, 317; Điều 318; Điều 319; Điều 325; Điều 408 Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông A và bà K phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 371.011.882 đồng, trong đó: nợ gốc 320.000.000 đồng, nợ lãi là 51.011.882 đồng. Tiền lãi tạm tính đến ngày 04/7/2022.

Kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2022 bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Trong trường hợp ông A và bà K không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự xử lý các tài sản đã được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ, ngày 04/11/2020 đối thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14 (cũ 08), diện tích đất 5580 m²; địa chỉ: thị trấn A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Điều chỉnh biến động 21/10/2019 để thừa kế cho bà K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D0445993, số vào sổ cấp GCN: 56289QSDĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N về việc yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ ngày 04/11/2020, đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820 m², tại xã A nay là thị trấn Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Thanh D1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0099/2020/507-BĐ, ngày 04/11/2020 vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.820 m² tại xã A nay là thị trấn Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và đã đăng ký biến động cho bà K nhận thừa kế ngày 21/10/2019.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Ông A và bà K phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ là 2.500.000 đồng. Ngân hàng N được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng sau khi thu được từ ông A và bà K.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí DSST:

Ông A và bà K phải chịu 18.550.594 đồng và 300.000 đồng (Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng N số tiền 9.275.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010767, ngày 18 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[3.2]. Về án phí DSPT:

Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà Ngân hàng N đã nộp theo biên lai thu số 0011753, ngày 30/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ông A và bà K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà K đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0011741 ngày 25/10/2023 và 0011906, ngày 04/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung

