

Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Mục đích vay là để đầu tư, chăm sóc 3,2 ha cà phê, tiêu và đầu tư trồng tiêu. Thời hạn vay là 09 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 24/3/2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông Y Thương N, bà H' Nhel A đã thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 15/01/2015 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 24/3/2015 bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874971, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 10874,1m², địa chỉ thửa đất: xã Cư Pong, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 04/02/2015 cho vợ chồng ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16920m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện K cấp ngày 12/01/2014 cho vợ chồng ông Y Thương N, bà H' Nhel A.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407, thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2577,6m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/12/2019 cho vợ chồng ông Y Thương N, bà H' Nhel A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Y Thương N, bà H' Nhel A đã vi phạm nghĩa vụ như đã thỏa thuận. Cụ thể, ông Y Thương N, bà H' Nhel A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Do vậy, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

Buộc ông Y Thương N, bà H' Nhel A phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tiền số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2021 là 1.081.146.011 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn là 119.675.479 đồng; lãi quá hạn là 48.745.479 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 12.724.915 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/3/2021 cho đến khi khách hàng thanh toán hết nợ gốc. Trường hợp ông Y Thương N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Nếu trong trường hợp ông Y Thương N, bà H' Nhel A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 15/01/2015; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 24/3/2015 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/6872859/HĐBĐ ngày 06/01/2020 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

- Bị đơn là ông Y Thương N, bà H' Nhel A trình bày: Xác nhận ngày 24/6/2019, ông Y Thương N có ký Hợp đồng tín dụng với Chi nhánh B Bắc Đắk

Lăk Phòng giao dịch P để vay vốn với số tiền 900.000.000 đồng (01 hợp đồng vay 600.000.000 đồng, 01 hợp đồng vay 300.000.000 đồng), lãi suất là 10.5%/năm, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ngày 24/6/2019, ngày đến hạn trả nợ 24/3/2020, mục đích vay vốn để chăm sóc cây cà phê, cây tiêu, cây sầu riêng và chi tiêu sinh hoạt gia đình.

Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng Ông đã thế chấp tài sản theo các Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng đã trình bày nêu trên là đúng.

Do kinh tế gặp nhiều khó khăn, mất mùa, giá nông sản xuống thấp và gia đình ông không có khoản thu nào khác ngoài làm rẫy nên khi đến hạn trả nợ cho Ngân hàng vợ chồng Ông vẫn chưa trả cho Ngân hàng khoản lãi và gốc nào. Nay Ngân hàng Đ khởi kiện vợ chồng Ông tổng số tiền số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2021 là 1.081.146.011 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn là 119.675.479 đồng; lãi quá hạn là 48.745.479 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 12.724.915 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/3/2021 cho đến khi khách hàng thanh toán hết nợ gốc 900.000.000 đồng, vợ chồng Ông đề nghị Ngân hàng cho thời gian trả nợ, nếu Ngân hàng không đồng ý thì vợ chồng Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng Ông không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp vợ chồng Ông trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì yêu cầu Ngân hàng trả lại cho vợ chồng Ông các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 (được sửa chữa, bổ sung theo Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 66/2021/QĐ-SCBSBA ngày 16/7/2021), Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ:

Ông Y Thương N, bà H' Nhel A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2021 là 1.081.146.011 đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn là 119.675.617 đồng; lãi quá hạn là 48.745.479 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 12.724.915 đồng. Tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/3/2021 cho đến khi khách hàng thanh toán hết nợ gốc 900.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2019/6872859/HĐTD ngày 24/6/2019 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2019/6872859/HĐTD ngày 24/6/2019 đã ký cho Ngân Hàng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Y Thương N, bà H' Nhel A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp bất động sản số

01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 15/01/2015 và hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 24/3/2015 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/6872859/HĐBĐ ngày 06/01/2020 theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp ông Y Thương N, bà H' Nhel A trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng trả lại cho ông Y Thương N, bà H' Nhel A các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874971, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 10874,1m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 04/02/2015 cho Y Thương N, H' Nhel A.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16920m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện K cấp ngày 12/01/2014 cho Y Thương N, H' Nhel A.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407, thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2577,6m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/12/2019 cho Y Thương N, H' Nhel A.

3. Về án phí: Ông Y Thương N, bà H' Nhel A phải chịu 22.217.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ 20.311.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 60AA/2021/0003624 ngày 18/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 26/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K có Văn bản số 56/CCTHADS kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định sơ thẩm nêu trên, lý do: Chi cục Thi hành án dân sự huyện K xác minh thực tế tài sản thế chấp, kết quả:

- Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16920m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840 do UBND huyện K cấp ngày 12/01/2014 cho ông Y Thương N, bà H' Nhel A, quyền sử dụng đất cấp sai vị trí, cụ thể: Qua kiểm tra Bản đồ địa chính thể hiện vị trí thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73 cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840 nay theo Bản đồ đo đạc năm 2010 là thuộc 1 phần thửa đất số 54, số 55, số 56, số 66, số 67, số 68 tờ Bản đồ số 53. Vị trí thửa đất ông Y Thương N, bà H' Nhel A sử dụng là một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 53 mới chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cơ quan thi hành án không thể kê biên xử lý tài sản thế chấp để thi hành án được.

- Thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2577,6m² (400m² đất ở; 2177,6m² đất trồng cây lâu năm) địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407 ngày 17/12/2019 cho ông Y Thương N, bà H' Nhel A, đúng vị trí, diện tích sử dụng, nhưng trên đất có 04 căn nhà cấp 4 của các thành viên gia đình gồm bố, mẹ, anh, chị, em của ông Y Thương N, H' Nhel A đang sử dụng.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/2023/KN-DS ngày 03/7/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 28/4/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ra *Quyết định thi hành án theo yêu cầu* số 412/QĐ-CCTHADS; các ngày 18/5/2022, ngày 08/6/2022 và 07/3/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kết hợp với UBND huyện K (có sự tham gia của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) và UBND xã C xác minh thực địa các thửa đất trên, kết quả:

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 10874,1m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874971 ngày 04/02/2015 cho ông Y Thương N, bà H' Nhel A, **đúng vị trí, diện tích sử dụng**.

- Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16920m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840 ngày 12/01/2014 cho ông Y Thương N, bà H' Nhel A, **quyền sử dụng đất cấp sai vị trí**, cụ thể: Qua kiểm tra Bản đồ địa chính thể hiện vị trí thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73 cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840 nay theo Bản đồ đo đạc năm 2010 là thuộc 1 phần thửa đất số 54, số 55, số 56, số 66, số 67, số 68 tờ **Bản đồ số 53. Vị trí thửa đất ông Y Thương N, bà H' Nhel A sử dụng là một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 53 mới chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** nên cơ quan thi hành án không thể kê biên xử lý tài sản thế chấp để thi hành án được.

- Thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2577,6m² (400m² đất ở; 2177,6m² đất trồng cây lâu năm) địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407 ngày 17/12/2019 cho ông Y Thương N, bà H' Nhel A, **đúng vị trí, diện tích sử dụng, nhưng trên đất có 04 căn nhà cấp 4 của các thành viên gia đình gồm bố, mẹ, anh, chị, em của ông Y Thương N, bà H' Nhel A đang sử dụng, cụ thể:** tài sản trên đất gồm cây cà phê và một số cây trồng khác do ông Y Thương N, bà H' Nhel A trồng và có 04 căn nhà cấp 4:

- Căn nhà số 01: nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường xây gạch bên trên ván gỗ, mái lợp tôn do ông Y Thương N và ông Y Blor N xây dựng năm 2009, diện tích 100m².

- Căn nhà số 02: nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn do ông Y Pheo N và bà H Nguyl A Y xây dựng năm 2011, diện tích khoảng 60m².

- Căn nhà số 03: nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường ván gỗ, mái lợp tôn do ông Y Bai N và bà H Dim K xây dựng năm 2009, diện tích khoảng 60m².

- Căn nhà số 04: nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn do ông Y Com K và bà H uc A Y xây dựng năm 2012, diện tích khoảng 40m².

Từ kết quả xác minh trên cho thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện K không tiến hành xác minh, xem xét thẩm định thực tế hiện trạng đang sử dụng tài sản thế chấp là vi phạm tố tụng và không thi hành án được. Do đó, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/2023/KN-DS ngày 03/7/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ với bị đơn ông Y Thương N, bà H’ Nhel A.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND huyện K, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trần Quốc Cường