TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 322/2023/DS-PT Ngày: 19 - 9 - 2023 V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*	

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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Chức vụ: Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2023/DS-PT ngày 02/8/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2023/QĐPT-DS, ngày 22/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 239/2023/QĐ-PT, ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Địa chỉ: Số 45 đường D, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình T – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn B – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 005/2021/UQ-OCB); Địa chỉ: Số 269 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Hoàng Đình L; Địa chỉ: Thôn H 5, xã Cư B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H Đ Mlô; Địa chỉ: Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Duy B; Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn Ea K, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk. (Giấy ủy quyền ngày 10/8/2023) (Có mặt)

+ Bà H T Mlô và ông Y K Byă; Cùng địa chỉ: Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Duy B; Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn Ea K, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk. (Giấy ủy quyền ngày 31/8/2023) (Có mặt)

+ Ông Phạm Văn S; Địa chỉ: Thôn L, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Ngọc G; Địa chỉ: Thôn T, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vào ngày 24/5/2018 Ngân hàng TMCP P, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea K (gọi tắt là Ngân hàng) có cho ông Hoàng Đình L vay số tiền 490.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 0611/2018/HĐTD-CN ngày 24/5/2018, thỏa thuận lãi suất vay 11,4%/ năm, thời gian vay 60 tháng. Khi vay ông Hoàng Đình L có thế chấp cho Ngân hàng 03 thửa đất cụ thể: Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CM 421307 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2018 đứng tên Hoàng Đình L thửa đất số 40 (cũ 99), tờ bản đồ số 13 (cũ 9) với diện tích 5.229 m^2 tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk; Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CI 834654 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017 đứng tên Hoàng Đình L, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 3 với diện tích 7290 m^2 tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk; Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CI 834656 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017 đứng tên Hoàng Đình L, thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 14 với diện tích 3.070 m^2 và 4.970 m^2 tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng bảo đảm tiền vay số 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng cho đến nay thì ông Hoàng Đình L không trả cho Ngân hàng được đồng nào. Tính đến ngày 14/6/2023 ông Hoàng Đình L còn nợ Ngân hàng số tiền 882.189.636 đồng; trong đó nợ gốc là 490.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 229.384.603 đồng, lãi quá hạn 162.805.033 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Hoàng Đình L phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/6/2023 là 882.189.636 đồng; trong đó nợ gốc là 490.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 229.384.603 đồng, lãi quá hạn 162.805.033 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 15/6/2023 cho đến khi trả hết số nợ gốc.

Trường hợp ông Hoàng Đình L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy

đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2019, bị đơn ông Hoàng Đình L trình bày:

Vào ngày 24/5/2018 tôi có cùng bà Nguyễn Thị Kim H và bà H' Đ Mlô đến ngân hàng TMCP P, chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch Ea K vay số tiền 490.000.000 đồng, tôi là người đứng ra ký tên vay, khi vay thì có thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ngân hàng đã trình bày theo hợp đồng bảo đảm tiền vay số 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018. Tuy nhiên toàn bộ số tiền 490.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị Kim H và bà H'Đ Mlô nhận, và đưa lại cho tôi 20.000.000 đồng là tiền công đứng ra ký tên vay.

Trước đó, trong thời gian từ khoảng tháng 02/2018 đến tháng 05/2018, tôi được bà Nguyễn Thị Kim H và bà H'Đ Mlô nhờ đứng tên để nhận chuyển nhượng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên từ ông Lê Hữu Đ và thỏa thuận sau khi đứng tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ đứng ra vay tiền tại ngân hàng để nhận tiền công là 20.000.000 đồng. Tất cả các giao dịch về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất trên đều thực hiện trên giấy tờ, bản thân tôi không biết vị trí thửa đất ở đâu, hình dạng thửa đất như thế nào. Nay Ngân hàng khởi kiện tôi thì đề nghị Tòa án xem xét cho tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Đ Mlô trình bày:

Vào cuối năm 2017, gia đình bà H'Đ Mlô có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để làm ăn nên bà H'Đ Mlô có đến Ngân hàng TMCP P – phòng giao dịch Ea K để vay tiền nhưng Ngân hàng không cho vay, sau đó bà H'Đ Mlô có nhờ người làm dịch vụ đứng ra để làm thủ tục vay vốn giúp nên bà H'Đ Mlô đã giao 01 giấy CNQSD đất (bản gốc) đứng tên ông Y W Niê (là chồng cũ bà H'Đ Mlô), lô đất có diện tích 5.229 m^2 tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk cho bên dịch vụ để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng và bà H'Đ Mlô có ra Văn phòng công chứng P để ký giấy tờ vay Ngân hàng còn chồng cũ và các con có ký, điểm chỉ hay không thì bà H'Đ Mlô không biết. Tuy nhiên từ khi giao giấy CNQSD đất cho bên dịch vụ từ đó cho đến nay bà H'Đ Mlô cũng không nhận được khoản tiền vay nào và bên dịch vụ cũng chưa trả giấy CNQSD đất đứng tên ông Y W Niê cho bà H'Đ Mlô. Từ trước đến nay bà H'Đ vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất có diện tích 5.229 m^2, tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk, bà H'Đ không xây dựng, đầu tư gì thêm trên đất. Sau này có cho lại con là anh Y K Byă và chị H T Mlô để quản lý sử dụng và cũng không làm thêm tài sản gì.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Đình L trả nợ cho Ngân hàng thì bà H'Đ Mlô không có ý kiến gì, đối với tài sản thế chấp là lô đất có diện tích 5.229 m^2 thì bà H'Đ Mlô không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S trình bày:

Ông Phạm Văn S không có mối quan hệ gì với ông Hoàng Đình L và cũng không biết ông L. Thửa đất hiện gia đình ông S đang ở và quản lý sử dụng là ổn

định, không xảy ra tranh chấp với ai, cũng không thế chấp tại Ngân hàng từ năm 1998 cho đến nay. Việc thửa đất của gia đình ông trùng lắp với thửa đất số 26, 27, diện tích 3.070 m^2 và 4.970 m^2 đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên Hoàng Đình L thì đó là lỗi của nhà nước. Ông không có liên quan gì đến việc vay tiền tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc G tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm vắng mặt nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 159; Điều 160; Điều 161; Điều 162; Điều 207; Điều 208; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 133; Khoản 1 Điều 408; Khoản 1 Điều 463; khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Buộc ông Hoàng Đình L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (14/6/2023) là 882.189.636 đồng (Tám trăm tám mươi hai triệu, một trăm tám chín nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng); trong đó nợ gốc là 490.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 229.384.603 đồng, lãi quá hạn 162.805.033 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Hoàng Đình L tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số: 0611/2018/MN/BĐ ngày 24/5/2018 đối với tài sản thế chấp là giấy CNQSD đất và toàn bộ tài sản trên đất số CI 834654, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 03, có diện tích 7290m^2 và Giấy CNQSD đất và toàn bộ tài sản trên đất số CI 834656, thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 14 có diện tích 3070m^2 và 4970m^2 đều tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp ông Hoàng Đình L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P thì Ngân hàng thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất theo giấy CNQSD đất số CM 421307 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2018 đứng tên

Hoàng Đình L thửa đất số 40 (cũ 99), tờ bản đồ số 13 (cũ 9) với diện tích 5.229m^2 để thu hồi nợ.

Trường hợp ông Hoàng Đình L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng P thì Ngân hàng thương mại cổ phần P phải trả lại cho ông Hoàng Đình L các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số: 0611/2018/MN/BĐ ngày 24/5/2018.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/6/2023, nguyên đơn Ngân hàng TMCP P kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng thế chấp số 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông Hoàng Đình L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 834654 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017, cập nhật biến động ngày 02/02/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 834656 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017, cập nhật biến động ngày 02/02/2018 để thu hồi nợ.

Ngày 10/7/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Byă kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018 giữa ngân hàng TMCP P và ông Hoàng Đình L; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421307 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2018 đứng tên Hoàng Đình L, thửa đất số 40 (cũ 99), tờ bản đồ số 13 (cũ 9), diện tích 5.229m^2 và khôi phục giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 348012 do UBND huyện Ea K cấp ngày 14/11/1998 mang tên hộ ông Y W Niê, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.280m^2, mục đích trồng cây cà phê, địa chỉ thửa đất xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua xem xét, phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh luận của các đương sự, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP P và ông Hoàng Đình L; xem xét đến quá trình quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình bà H'Đ, vì vậy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Byă. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ

nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về số nợ và nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0611/2018/HĐTD-CN ngày 24/5/2018 giữa Ngân hàng TMCP P, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea K với ông Hoàng Đình L.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng yêu cầu ông Hoàng Đình L phải trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/6/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) là 882.189.636 đồng; trong đó nợ gốc là 490.000.000 đồng, lãi trong hạn 229.384.603 đồng, lãi quá hạn 162.805.033 đồng và tiếp tục trả lãi từ ngày 15/6/2023 cho đến khi trả hết số nợ gốc. Ông L xác định có ký hợp đồng tín dụng số 0611, ngày 24/5/2018 với ngân hàng P vay số tiền gốc 490.000.000 đồng nhưng ông cho rằng chỉ ký tên vay dùm cho bà H'Đ Mlô và bà Nguyễn Thị Kim H chứ ông không nhận tiền. Tuy nhiên, ông L không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình và sau khi Tòa án lấy lời khai ông L không đến làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Việc ký hợp đồng tín dụng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên cấp sơ thẩm đã buộc ông L phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 882.189.636 đồng là có căn cứ. Đồng thời, các đương sự không ai kháng cáo về số nợ và nghĩa vụ trả nợ nên quyết định này của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về xử lý tài sản thế chấp:

[2.1] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 421307, HĐXX xét thấy: Vào tháng 8/2017 gia đình bà H'Đ Mlô, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 40 cho ông Hoàng Đình T, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực và được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 834655 đứng tên ông Hoàng Đình T. Đến ngày 03/01/2018, ông T chuyển quyền sử dụng cho ông Lê Hữu Đ, ngày 02/02/2018 ông Đ chuyển quyền sử dụng thửa đất sang cho ông Hoàng Đình L. Sau khi ông L chỉnh lý biến động thửa đất sang tên mình thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421307 thì đã thế chấp thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay 490.000.000 đồng với Ngân hàng P. Tuy nhiên, những người đang quản lý, sử dụng đất trên thực tế từ trước đến nay vẫn là bà H'Đ và vợ chồng ông Y K thì không biết việc tài sản trên bị thế chấp và có ý kiến không đồng ý phát mãi tài sản. Bị đơn ông Hoàng Đình L xác định tất cả các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thực hiện trên giấy tờ, ông L không biết vị trí, hình dạng các thửa đất trên thực tế ở đâu. Tại biên bản định giá tài sản ngày 24/5/2018 của Ngân hàng cung cấp không thể hiện vị trí tứ cận, hình dạng thửa đất, tài sản trên đất. Lẽ ra khi ký hợp đồng thế chấp tài sản ngân hàng phải kiểm tra xem xét tại thực địa thửa đất và xác minh tại chính quyền địa phương

để làm rõ ai là người đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp nhưng ngân hàng không tiến hành các thủ tục này mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của khách hàng để làm thủ tục ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa phù hợp, bảo đảm quy định của pháp luật.

Mặt khác, tại Mục 1 Phần III Giải đáp 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn như sau: Khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất thực tế là ai hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018 giữa ngân hàng TMCP P và ông Hoàng Đình L.

Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421307 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2018 đứng tên Hoàng Đình L, thửa đất số 40 (cũ 99), tờ bản đồ số 13 (cũ 9), diện tích 5.229m^2. Trường hợp bà H'Đ Mlô cho rằng gia đình bà H'Đ Mlô không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hoàng Đình T thì có quyền khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H'Đ Mlô với ông Hoàng Đình T là vô hiệu và tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng vụ kiện độc lập.

[2.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 834654 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 834656, HĐXX xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Ngân hàng thừa nhận, đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 3, diện tích 7290m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 834654 ngày 06/9/2017 và thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 14 với diện tích 3.070m^2 và 4.970m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 834656 ngày 06/9/2017, cùng tọa lạc tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, đều đứng tên Hoàng Đình L. Ngân hàng không xác định được vị trí thửa đất ở đâu, hiện nay ai đang quản lý sử dụng. Ngân hàng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhận thế chấp tài sản đã được thực hiện đúng quy định.

Bị đơn ông Hoàng Đình L cũng xác định chỉ đứng tên dùm trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên, thực tế ông L cũng không biết vị trí các thửa đất ở đâu, hình dạng như thế nào.

Mặt khác, qua xác minh tại chính quyền địa phương thì thửa đất số 64, tờ bản đồ số 3, diện tích 7290m^2 trùng lắp với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 73 (đo đạc năm 2013) có diện tích 8.813,5m^2 tọa lạc tại thôn T, xã Cư Hu huyện Ea K do ông Nguyễn Ngọc G quản lý sử dụng từ năm 2008 cho đến nay; thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 14 với diện tích 3.070m^2 và 4.970m^2 trùng lắp với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 21 có diện tích 14.839 m^2 (đo đạc năm 2013) tọa lạc tại thôn S, xã Cư H, huyện Ea K do ông Phạm Văn S quản lý, sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Vậy, ngân hàng có yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp nhưng không xác định được tài sản ở đâu, ai đang là người quản lý, sử dụng tài sản nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung xử lý tài sản thế chấp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Byă không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Byă.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 159; Điều 160; Điều 161; Điều 162; Điều 207; Điều 208; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 298; Điều 299; Điều 317; Điều 318; Điều 322; Điều 323; khoản 1 Điều 466; khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 91; khoản 3 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

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

[1]. Về nợ và nghĩa vụ trả nợ:

Buộc ông Hoàng Đình L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/6/2023) tổng cộng là 882.189.636 đồng *(Tám trăm tám mươi hai triệu, một trăm tám chín*

nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 490.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 229.384.603 đồng, lãi quá hạn 162.805.033 đồng; tiếp tục tính lãi kể từ ngày 15/6/2023 cho đến khi ông Hoàng Đình L trả xong khoản nợ theo mức lãi suất đã ký trong hợp đồng tín dụng số 0611/2018/HĐTD-CN ngày 24/5/2018 với Ngân hàng TMCP P, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea K.

[2]. Về xử lý tài sản thế chấp:

[2.1]. Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018 giữa bên thế chấp ông Hoàng Đình L với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP P, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea K là vô hiệu.

[2.2]. Buộc Ngân hàng TMCP P, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea K có nghĩa vụ trả lại cho ông Hoàng Đình L các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 0611/2018/BĐ ngày 24/5/2018, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 421307, thửa đất số 40 (cũ 99), tờ bản đồ số 13 (cũ 9), diện tích 5.229m^2, địa chỉ thửa đất tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2018 đứng tên Hoàng Đình L.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 834654, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 3, diện tích 7290m^2, địa chỉ thửa đất tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017, cập nhật thay đổi pháp lý ngày 03/01/2018 và ngày 02/02/2018 đứng tên Hoàng Đình L.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 834656, thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.070m^2 và 4.970m^2, địa chỉ thửa đất tại Buôn M, xã Cư H, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/9/2017, cập nhật thay đổi pháp lý ngày 03/01/2018 và ngày 02/02/2018 đứng tên Hoàng Đình L.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Ông Hoàng Đình L phải chịu 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký, chữ viết; Ngân hàng Thương mại cổ phần P được nhận lại 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký, chữ viết khi thu được từ ông Hoàng Đình L.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1]. Bị đơn ông Hoàng Đình L phải chịu 38.465.689 đồng (Ba mươi tám triệu, bốn trăm sáu lăm nghìn, sáu trăm tám mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

[4.2]. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P 12.375.000 đồng (Mười hai triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0011420 ngày 26/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

[5.1]. Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0018685 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[5.2]. Ông Y K Byă không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Y K Byă số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0018635 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, 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.

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

Nơi nhận:
- *TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND thị xã Buôn Hồ;*
- *Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung