

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 02/2022/KDTM-PT

Ngày 23 - 02 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**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: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hạnh vân.

2. Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 07/2021/TLPT-KDTM, ngày 21/10/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/KDTM-ST ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ: Đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hữu T1 - Chức vụ: Giám đốc Ngân N - Chi nhánh B, tỉnh Đắk Lắk (*Quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng N*)

Người được ủy quyền lại: Ông Đoàn Việt T2 – Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N– Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk – có mặt

Địa chỉ: Số 158 đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D - Cùng địa chỉ: Thôn 1A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt

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

3.1. Ông Nông Văn T3, và bà Long Thị H – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 1B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

3.2. Ông Trần Khắc L và bà Nguyễn Thị N – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông T3, bà H, ông L, bà N là ông Nguyễn Huy H – Có mặt

Địa chỉ: 420 Đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

3.3. Ông Hoàng Đình N, sinh năm 1971 – Có mặt

Địa chỉ: Thôn 1B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Tô Văn V, ông Nguyễn Văn T4; ông Lý Văn T5; ông Hoàn Xuân H1; ông Nông Văn H2 – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 01A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

4.2. Ông Lộc Văn C; ông Lương Văn B – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 01B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

4.3. Ông Phan Công P; địa chỉ: Buôn D, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng N– Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Ngày 19/01/2009, ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D ký hợp đồng tín dụng số 5208LAV200900465 vay Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk) số tiền 250.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Kinh doanh phân bón và vật liệu xây dựng; thời hạn vay: 12 tháng; hạn trả nợ cuối cùng Ngày 16/01/2010; lãi suất trong hạn 10.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên vợ chồng ông S, bà D có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Các tài sản thế chấp cụ thể như sau: Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13, diện tích 75m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AĐ 857805; Thửa đất số 10a, diện tích 1.310 m², GCNQSDĐ số AĐ 857812; Thửa đất số 09, diện tích 900 m², GCNQSDĐ số AĐ 857813; Thửa đất số 42, diện tích 3.640 m², GCNQSDĐ số AĐ 857807; Thửa đất số 32, diện tích 5.720 m², GCNQSDĐ số AĐ 857808; Thửa đất số 10, diện tích 4.830 m², GCNQSDĐ số AĐ 857810 đều thuộc tờ bản đồ số 04 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006; Tất cả đều đứng tên hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D và đều tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông S, bà D trả được 63.860.000 đồng tiền gốc và 13.791.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc, tạo điều kiện nhưng ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông S bà D phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền **517.540.365** đồng, trong đó: Nợ gốc **186.140.000** đồng, nợ lãi (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn) là **331.400.365** đồng (Lãi tạm tính đến ngày

25/05/2018) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 25/05/2018 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp ông Trần Khắc S bà Hồ Thị Kim D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp của ông Trần Khắc S bà Hồ Thị Kim D theo hợp đồng thế chấp số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nông Văn T3, ông Hoàng Đình N, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Khắc L thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì tại thời điểm thẩm định cho vay Ngân hàng đã trực tiếp xuống nơi có tài sản để thẩm định cho vay. Việc Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc nhận thế chấp tài sản của ông S và bà D là thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền xử lý tài sản theo bản án số 07/2018/KDTM-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án để tham gia tố tụng.

Trong đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và ông Trần Khắc L là ông Nguyễn Huy H trình bày:

Vào ngày 14/08/2003 ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D 01 lô đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.640 m², Giấy CNQSDĐ số AD 857807 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp ngày 02/8/2006 với giá 16.000.000 đồng (Hai bên chỉ viết giấy chuyển nhượng bằng tay, chưa thực hiện công chứng, chứng thực). Lô đất trên có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp rẫy anh A; phía Tây giáp rẫy anh L; phía Nam giáp rẫy anh M; phía Bắc giáp rẫy anh B.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N đã thanh toán đủ tiền cho ông S, bà D theo giấy chuyển nhượng đất đã thể hiện. Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày nhận chuyển nhượng ông S, bà D sẽ sang tên Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông L, bà N. Ông L, bà N đã tiến hành trồng cây, thay mới những cây cà phê già cỗi trong số 300 cây cà phê đã có sẵn khi nhận chuyển nhượng và canh tác từ năm 2004 cho đến nay ổn định không tranh chấp. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng ông S, bà D không thực hiện theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đất. Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, vợ chồng ông S, bà D đã dùng toàn bộ giấy CNQSDĐ đó để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh B.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật, nay ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N và ông S, bà D, buộc ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

sang tên cho ông Trần Khắc Lợi, bà Nguyễn Thị Nhung theo giấy chuyển nhượng ngày 14/08/2003.

Trong đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Văn T3 và bà Long Thị H là ông Nguyễn Huy H trình bày:

Vào ngày 28/09/2004, ông Nông Văn T3, bà Long Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D 01 lô đất có diện tích 5.720 m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, Giấy CNQSDĐ số AĐ 857808 do UBND huyện K (Nay là thị xã B) cấp ngày 02/08/2006 và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.830 m², Giấy CNQSDĐ số AĐ 857810 do UBND huyện K(Nay là thị xã B) cấp ngày 02/08/2006 với giá 53.000.000 đồng (Hai bên chỉ viết giấy chuyển nhượng bằng tay và ký, chưa thực hiện công chứng, chứng thực). Tổng diện tích hai bên chuyển nhượng là 10.550 m² lô đất trên có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp rẫy chú B; phía Nam giáp rẫy cà phê; phía Bắc giáp rẫy cà phê.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Nông Văn T3, bà Long Thị H đã thanh toán đủ tiền cho ông S, bà D theo giấy chuyển nhượng đất đã thể hiện. Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày nhận chuyển nhượng ông S, bà D sẽ sang tên Giấy CNQSDĐ cho ông Nông Văn T3, bà Long Thị H. Vào năm 2004 khi nhận chuyển nhượng đất ông Nông Văn T3, bà Long Thị H đã trồng cây hoa màu, canh tác ổn định, đến năm 2010 ông T, bà H tiến hành đào một cái ao có diện tích 500m² và trồng gần 1000 cây cà phê, canh tác ổn định từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay không tranh chấp gì.

Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng ông S, bà D không thực hiện theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đất, khi vay ông S, bà D thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N- Chi nhánh B.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nông Văn T3, bà Long Thị H theo quy định pháp luật, nay ông Nông Văn T3, bà Long Thị H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông Nông Văn T3, bà Long Thị H và ông S, bà D, buộc ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên cho ông Nông Văn T3, bà Long Thị H theo giấy chuyển nhượng ngày 28/09/2004.

Trong đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình N trình bày:

Vào ngày 07/7/2005, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D tại thôn 1A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vị trí thửa đất có vị trí như sau: Phía Nam giáp đường thôn, phía Bắc giáp đất ông P, phía Đông giáp đường đi nhỏ, phía Tây giáp đường lớn, nguồn gốc lô đất nông nghiệp, chiều dài 9,5m, chiều rộng 10m, diện tích 75m², khi mua hai bên viết giấy tay với nhau, giá trị chuyển nhượng 15.000.000đ. Ông đã giao tiền đầy đủ cho ông S và bà D, việc sang nhượng được hai bên thỏa thuận, thời hạn 1 tháng kể từ ngày chuyển nhượng phải bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông, nhưng ông S, bà D sau khi làm giấy chứng nhận QSDĐ xong đã không tách bìa cho ông mà mang thế chấp ngân hàng để vay tiền, do đó ông chưa có bìa nên chưa xây nhà trên đất

đó được. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã đổ đất và xây móng nhưng chưa làm nhà được. Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc bà D, ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng việc mua bán giữa ông với vợ chồng ông Sỹ thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên cho ông theo giấy chuyển nhượng ngày 07/7/2005.

Những người làm chứng trình bày, cụ thể:

Ông Tô Văn V trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80 m² giữa ông Hoàng Đình N và vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D vào ngày 07/7/2005 thì ông không trực tiếp chứng kiến. Chỉ sau khi hai bên viết giấy sang nhượng xong, ông N có nhờ ông ký xác nhận người làm chứng trong tờ giấy chuyển nhượng giữa hai bên.

Ông Lý Văn T4 trình bày: Vào thời điểm năm 2006, ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất từ vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D, gần lô đất của ông Hoàng Đình N hiện đang có tranh chấp. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80 m² giữa ông Hoàng Đình N và vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D vào ngày 07/7/2005 thì ông không trực tiếp chứng kiến. Chỉ sau khi hai bên viết giấy sang nhượng xong, ông N có nhờ ông ký xác nhận người làm chứng trong tờ giấy chuyển nhượng giữa hai bên.

Ông Phan Công P trình bày: Trước đây, thửa đất của ông và thửa đất hiện tại của ông Hoàng Đình N là của chung một chủ là vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D. Năm 1999, vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông, còn ông chỉ nghe nói là phần còn lại đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N. Hiện nay, phần diện tích đất còn lại ông Hoàng Đình N đang quản lý, sử dụng.

Ông Hoàng Xuân H trình bày: Ông là người đang sinh sống trên thửa đất tiếp giáp với thửa đất của ông Hoàng Đình N. Ông được biết thửa đất ông N hiện nay đang trực tiếp quản lý, sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D. Còn cụ thể thời gian, nội dung, giá trị chuyển nhượng như thế nào thì ông không biết.

Ông Lộc Văn C trình bày: Vào ngày 28/9/2004, ông có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 01 ha giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D và vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H và ông có ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất được lập ngày 28/9/2004.

Ông Lương Văn B trình bày: Thửa đất nhà ông tiếp giáp với thửa đất nhà ông T3, bà H. Năm 2006, khi ông vào canh tác tại thửa đất này thì đã thấy vợ chồng ông T3, bà H canh tác trên thửa đất từ đó đến nay, ngoài ra không có ai khác. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với vợ chồng ông T, bà H như thế nào thì ông không biết.

Ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Vào ngày 14/8/2003, ông có chứng kiến sự việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với vợ chồng ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N với giá trị chuyển nhượng là 16.000.000 đồng, vợ chồng ông L, bà N đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông

Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D. Còn vị trí, tứ cận cụ thể của thửa đất thì ông không nắm rõ.

Ông Nông Văn H2 trình bày: Thửa đất nhà ông tiếp giáp với thửa đất của vợ chồng ông L, bà N và cách một con đường với thửa đất của ông T3, bà H. Ông biết các thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho hai gia đình vợ chồng ông Lợi, bà N và vợ chồng ông T3, bà H, đồng thời hiện đang do hai gia đình này trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng. Còn cụ thể về thời gian, nội dung và giá trị chuyển nhượng giữa các bên thì ông không rõ.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/KDTM-ST ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 144, Điều 147; 164; 165; 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 51; Điều 54 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật các tổ chức tín dụng năm 2004;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 3; khoản 2 Điều 31; Điều 73; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;
- Căn cứ vào Điều 105; Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ vào Điều 705; 706; 707; 708; 711; 712; 713 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ các Điều 127; 132; 135; 342; 351; 355 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn N
 - Buộc vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D phải trả Ngân hàng N tổng số tiền 610.055.107 đồng, trong đó: Nợ gốc 186.140.000 đồng, nợ lãi (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn) là 423.915.107 đồng (Lãi tính đến ngày 25/08/2021).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 giữa Ngân hàng N – Chi nhánh K (Nay là Ngân hàng N– Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk) với vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D có hiệu lực đối với phần thế chấp là các tài sản:

- Thửa đất số 10a, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.310 m², GCNQSDĐ số AĐ 857812 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;
- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 04, diện tích 900 m², GCNQSDĐ số AĐ 857813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

Tất cả các thửa đất trên đều đứng tên hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D và đều tọa lạc tại xã E, thị xã B, Đắk Lắk.

Trường hợp ông S, bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N, Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý phần tài sản thế chấp có hiệu lực của ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D theo hợp đồng thế chấp số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông S, bà D cho Ngân hàng N. Cụ thể là các tài sản:

- Thửa đất số 10a, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.310 m², GCNQSDĐ số AĐ 857812 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 04, diện tích 900m², GCNQSDĐ số AĐ 857813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

Tất cả các thửa đất trên đều đứng tên hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D và đều tọa lạc tại xã E, thị xã B, Đắk Lắk.

Trường hợp ông S, bà D thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk trả lại cho ông S, bà D GCNQSDĐ số AĐ 857812 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006 và GCNQSDĐ số AĐ 857813 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006 cùng mang tên hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H; ông Hoàng Đình N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/8/2003 giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với ông Trần Khắc L của thửa đất có diện tích được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 3.640m², lô đất tọa lạc tại khu vực thôn 1B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Nông Văn H2 cạnh dài 45 m; phía Tây giáp đất ông Trần Khắc L cạnh dài 40 m; phía Nam giáp đất ông Trần Khắc L, cạnh dài 76m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 91 m. Trên diện tích đất này ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N đã trồng 360 cây cà phê. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AĐ 857807 theo thửa đất số 42, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.640 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/9/2004 giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H của 02 thửa đất có diện tích được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 10.550 m², lô đất tọa lạc tại khu vực thôn 1B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường đi cạnh dài 31 m + 70 m; phía Tây giáp đất ông Lương Văn B cạnh dài 102 m; phía Nam giáp đường đi, cạnh dài 39m + 55 m; phía Bắc giáp đất ông Chu Văn B cạnh dài 125 m. Trên diện tích đất này ông Nông Văn T3, bà Long Thị H đã trồng 950 cây cà phê, 22 cây mít, 50 cây bơ ghép, 40 cây mắc ca, 20 cây sầu riêng, 50 trụ tiêu sống và có 01 hồ nước có thể tích 1072,5 m³. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AĐ 857810 theo thửa đất số 10, tờ bản đồ số

04, diện tích 4.830 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857808 theo thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.720 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/7/2005 giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với ông Hoàng Đình N của thửa đất có diện tích được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 75m², lô đất tọa lạc tại khu vực thôn 1A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài 10 m; phía Nam giáp đất ông Trịnh Đình T5, cạnh dài 15 m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị H cạnh dài 14 m. Trên diện tích đất này ông Hoàng Văn N đã xây móng đá hộc, một cạnh dài 10 m, một cạnh dài 15 m và đổ đất nền. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857805 theo thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13, diện tích 75 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

Vợ chồng ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H; ông Hoàng Đình N liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 giữa Ngân hàng N– Chi nhánh K (Nay là Ngân hàng N– Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk) với vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D vô hiệu một phần do bị lừa dối đối với các tài sản thế chấp là:

- Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.640 m², GCNQSDĐ số AĐ 857807 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.720 m², GCNQSDĐ số AĐ 857808 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.830 m², GCNQSDĐ số AĐ 857810 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13, diện tích 75 m², GCNQSDĐ số AĐ 857805 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

Tất cả các thửa đất trên đều mang tên hộ ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D.

4. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật và án phí, chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 08/9/2021, Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18/01/2009 ngày 17/07/2009 giữa ngân hàng và ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ. Bởi vì Trần Khắc S có vay vốn của ngân hàng số tiền 25.000.000 đồng cung cấp hợp đồng tín dụng số E00027K ngày 27/3/2001 và Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng các thửa đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay. Thời hạn vay là 36 tháng

kể từ ngày vay nhưng đến năm 2006 mới thanh toán nợ đầy đủ. Do đó, thời gian đang thế chấp tài sản bảo đảm tại ngân hàng nhưng ông S bà D chuyển nhượng đất cho người khác là không đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình nên đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để đảm bảo thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, người được ủy quyền lại của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Việt T vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo và trình bày nội dung vào năm 2001 ông S, bà Dung đã vay vốn của ngân hàng và dùng các tài sản là quyền sử dụng đất được cấp năm 1999 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay. Trong thời gian thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay thì ông S, bà D đã chuyển nhượng các tài sản là quyền sử dụng đất cho ông T3, ông N và vợ chồng ông L, bà N. Việc chuyển nhượng tài sản thế chấp khi đã đem tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là không đúng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bị đơn và ông T3, ông N và vợ chồng ông L, bà N là vô hiệu. Công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 18/01/2009 ngày 17/01/2009 có hiệu lực và Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay nếu ông S bà D không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk. Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/KDTM-ST ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và có đóng tiền tạm ứng án phí, nên hợp lệ cần chấp nhận.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18/01/2009 ngày 17/01/2009 gồm các thửa đất 329; 10a; 09; 42; 32; 10 thuộc tờ bản đồ 13 và 04 xã E, tại thị xã B giữa bên thế chấp là ông Trần Khắc S và Hồ Thị Kim D với bên nhận thế chấp là Ngân hàng được thực hiện có chứng thực của UBND xã E. Tuy nhiên, đối với những tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ông S, bà D đã chuyển nhượng cho 03 người khác. Cụ thể: Ngày 14/8/2003 chuyển nhượng cho ông Trần Khắc L và bà Nguyễn Thị N diện tích 3.640m² (nay là thửa 42, tờ bản đồ số 04); ngày 28/9/2004 chuyển nhượng cho ông Nông Văn T3 và bà Long Thị H diện tích 1550 ha (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 04, diện tích

4.830 m² và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.720 m²); ngày 07/7/2005 ông S bà D đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N diện tích 75m² nay là thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13. Tại thời điểm ông N, ông Lợi, ông T3 nhận chuyển nhượng đất ông S, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung trong một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng, các bên đã bàn giao đất và nhận đất sử dụng canh tác đến nay không có tranh chấp. Đến ngày 02/8/2006 ông S bà D đăng ký thủ tục tách giấy chứng nhận từng thửa và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 09; 10; 10a; 32; 42 tờ bản đồ 04 và thửa 329 tờ bản đồ 13 tuy nhiên không thực hiện thủ tục sang tên tách thửa đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông N, ông L, bà N và ông T3 bà H là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Sau đó đem các tài sản nêu trên thế chấp tại ngân hàng bảo đảm cho khoản vay nhưng không thông báo về tình trạng sử dụng đất cho bên nhận thế chấp là không đúng.

Mặt khác, theo hướng dẫn tại điểm b.2 và điểm b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 hướng dẫn điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì " *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*"; "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*.....".

Nên hợp đồng chuyển nhượng của ông Hoàng Văn N, ông Nông Văn T3, bà Long Thị H và vợ chồng ông Trần Khắc L bà Nguyễn Thị N với ông Trần Khắc S bà Hồ Thị Kim D có giá trị và được công nhận là phù hợp với quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi của các đương sự.

Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông S bà D **vô hiệu** đối với phần thế chấp các thửa đất số 42, diện tích 3.640 m², GCNQSDĐ số AĐ 857807; thửa đất số 32, diện tích 5.720 m², GCNQSDĐ số AĐ 857808; thửa đất số 10, diện tích 4.830 m², GCNQSDĐ số AĐ 857810 tất cả thuộc tờ bản đồ số 04; thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13, diện tích 75 m², GCNQSDĐ số AĐ 857805 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006, là phù hợp.

[3] Xét ý kiến trình bày của nguyên đơn cho rằng trong thời gian ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D vay vốn của ngân hàng số tiền 25.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã được cấp năm 1999 nhưng thời gian này lại chuyển nhượng cho người khác là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là không có căn cứ. Bởi lẽ, khoản nợ của ông S và bà D vay ngân hàng ngày 27/3/2001 đã thanh toán đầy đủ vào năm 2006. Sau đó, ông S, bà Dung đã được giải chấp tài sản thế chấp và đăng ký thủ tục tách thửa đối với các thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Đến ngày 17/01/2009, ông S, bà Dung mới tiếp tục thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đăk Lăk. Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/KDTM-ST ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ

[4] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đăk Lăk không được chấp nhận nên phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] 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 lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đăk Lăk

- Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/KDTM-ST ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

- Căn cứ vào Điều 144, Điều 147; 164; 165; 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 51; Điều 54 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật các tổ chức tín dụng năm 2004;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 3; khoản 2 Điều 31; Điều 73; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ vào Điều 105; Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ vào Điều 705; 706; 707; 708; 711; 712; 713 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ các Điều 127; 132; 135; 342; 351; 355 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N – Chi nhánh B, Bắc Đăk Lăk.

[1]. Về nợ và nghĩa vụ trả nợ:

- Buộc vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D phải trả Ngân hàng N
- Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc tổng số tiền 610.055.107 đồng, trong đó: Nợ gốc 186.140.000 đồng, nợ lãi (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn) là 423.915.107 đồng (Lãi tính đến ngày 25/08/2021).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về xử lý tài sản thế chấp có bảo đảm:

[2.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 giữa Ngân hàng N – Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc với vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D có hiệu lực đối với phần thế chấp là các tài sản:

- Thửa đất số 10a, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.310 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857812 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 04, diện tích 900 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

Tất cả các thửa đất trên đều đứng tên hộ ông Trần Khắc Sy, bà Hồ Thị Kim D và đều tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắc Lắc

Trường hợp ông S, bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N, Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý phần tài sản thế chấp có hiệu lực của ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D theo hợp đồng thế chấp số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông S bà D cho Ngân hàng N – Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc. Cụ thể là các tài sản:

- Thửa đất số 10a, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.310 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857812 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 04, diện tích 900m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857813 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

Trường hợp ông S, bà D thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc phải trả lại cho ông S, bà D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857812 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857813 do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006 cùng mang tên hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009.

[2.2]. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009 giữa Ngân hàng N- Chi nhánh B, Bắc Đắc Lắc với

vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D vô hiệu một phần do bị lừa dối đối với các tài sản thế chấp là:

- Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.640 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857807 do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.720 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857808 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.830 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857810 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

- Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13, diện tích 75 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857805 do UBND huyện K cấp ngày 02/08/2006;

Tất cả các thửa đất trên đều mang tên hộ ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D.

[3]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H; ông Hoàng Đình N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/8/2003 giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với ông Trần Khắc L đối với thửa đất có diện tích được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 3.640m², lô đất tọa lạc tại khu vực thôn 1B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Nông Văn H3 cạnh dài 45 m; phía Tây giáp đất ông Trần Khắc L cạnh dài 40 m; phía Nam giáp đất ông Trần Khắc L, cạnh dài 76m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 91 m. Trên diện tích đất này ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N đã trồng 360 cây cà phê. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857807 theo thửa đất số 42, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.640 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/9/2004 giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H đối với 02 thửa đất có diện tích được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 10.550 m², lô đất tọa lạc tại khu vực thôn 1B, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường đi cạnh dài 31 m + 70 m; phía Tây giáp đất ông Lương Văn B cạnh dài 102 m; phía Nam giáp đường đi, cạnh dài 39m + 55 m; phía Bắc giáp đất ông Chu Văn B cạnh dài 125 m. Trên diện tích đất này ông Nông Văn T3, bà Long Thị H đã trồng 950 cây cà phê, 22 cây mít, 50 cây bơ ghép, 40 cây mắc ca, 20 cây sầu riêng, 50 trụ tiêu sống và có 01 hồ nước có thể tích 1072,5 m³. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857810 theo thửa đất số 10, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.830 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857808 theo thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.720 m² ngày 02/8/2006 mang hộ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/7/2005 giữa vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D với ông Hoàng Đình

N đối với thửa đất có diện tích được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 75m², lô đất tọa lạc tại khu vực thôn 1A, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài 10 m; phía Nam giáp đất ông Trịnh Đình T5, cạnh dài 15 m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị H cạnh dài 14 m. Trên diện tích đất này ông Hoàng Văn N đã xây móng đá học, một cạnh dài 10 m, một cạnh dài 15 m và đổ đất nền. Phần diện tích đất này hiện nay đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857805 theo thửa đất số 329, tờ bản đồ số 13, diện tích 75 m² ngày 02/8/2006 mang họ ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

Vợ chồng ông Trần Khắc L, bà Nguyễn Thị N; vợ chồng ông Nông Văn T3, bà Long Thị H; ông Hoàng Đình N liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Khắc S và bà Hồ Thị Kim D các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857807; AĐ 857808; AĐ 857810; AĐ 857805 do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/08/2006 theo hợp đồng thế chấp số 18/01/2009 ký ngày 17/01/2009

[4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[5]. **Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, hoàn trả lại cho các đương sự bà N, ông T3, ông N, mỗi người số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được từ vợ chồng ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Trần Khắc S, bà Hồ Thị Kim D phải chịu 28.402.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 900.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N– Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.350.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0005371 ngày 10/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

Hoàn trả lại cho ông Nông Văn T3 và bà Long Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0015666 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả lại cho ông Trần Khắc L và bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0015665 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Đình N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/ 0015661 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[6.2]**Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm:**

Ngân hàng N - Chi nhánh B, Bắc Đắk Lắk phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm và được khấu trừ số tiền

2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0007224, ngày 13/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, Ngân hàng N - Chi nhánh, Bắc Đắk Lắk đã nộp xong khoản tiền này

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Nhung