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

Bản án số: 297/2025/DS-PT
Ngày: 07 - 08 - 2025
V/v "Tranh chấp QSD đất, HĐ chuyển nhượng QSD đất, HĐ tặng cho QSD đất, HĐ tín dụng và HĐ thế chấp QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung

Các thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường

Bà Nguyễn Thị My My

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Vấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2025/DS-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025, về việc kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 16/04/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2025/QĐXX-PT ngày 07/07/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 268/2025/QĐ-PT ngày 25/07/2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà H Y Byă, sinh năm 1988 (Địa chỉ: Buôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973 (Địa chỉ: Thôn Trung H, xã M, tỉnh Lâm Đồng) – vắng mặt.

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Ông Y T Niê, sinh năm 1968 (Địa chỉ: Buôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y A Niê, sinh năm 1994 (Địa chỉ: 306 Nguyễn T, phường L, tỉnh Đắk Lắk) – có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1981 (Địa chỉ: 306 Nguyễn T, phường L, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Quốc D, sinh năm 1970; Bà Lê Thị X, sinh năm 1976 (Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường L, tỉnh Đắk Lắk) – cùng vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ngân hàng H (Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn K, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Ngọc D - Chức vụ: Giám đốc Vùng phụ trách khu vực Tây Nguyên - Ngân hàng H (Địa chỉ: Số 10 Trần Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

- Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân (Địa chỉ: Thôn B, Xã K, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

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

1. Sở TM tỉnh Đắk Lắk (Nay là Sở NM);

Địa chỉ: Số 47 Nguyễn T, phường B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Uỷ ban nhân dân xã K);

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, xã K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

3. Bà H V Bkrông, sinh năm 1974 (Địa chỉ: Buôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y A Niê, sinh năm 1994;

Địa chỉ: 306 Nguyễn T, phường L, tỉnh Đắk Lắk – có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Y Lh Kbuôr, sinh năm 1959; bà H B, sinh năm 1968; ông Y B Byă, sinh năm 1986; ông Y L Byă, sinh năm 1990; bà H Ch Byă, sinh năm 1993; ông Y S Niê, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Buôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk – cùng vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973 (Địa chỉ: Thôn Trung H, xã M, tỉnh Lâm Đồng) – vắng mặt.

5. Phòng C, tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Quốc S - Chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách; Địa chỉ: 33 Nguyễn TK, xã K, tỉnh Đắk Lắk – có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng C Đắk Lắk (Địa chỉ: phường B, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt.

3. *Người kháng nghị, kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H Y Niê là ông Nguyễn Thanh T; Người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng H là ông Nguyễn Văn H; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông Y Lh Kbuôr; H B; Y B Byă, Y L Byă, H Ch Byă.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Nguyên đơn bà H Y, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H Y và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông (bà) Y Lh, H I, Y B, Y L, H Ch, Y S là: Ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 06/03/1995, cha của bà H Y là ông Y Lh Kbuôr được UBND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số D 0485299, thửa đất số: 133, 69, 72, 105, tờ bản đồ số 22 và 21, tổng diện tích 32.560m^2, địa chỉ thửa đất: Xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 1996, ông Y Lh có vay của ông Võ Quốc D 01 cây vàng 24k, để trả tiền lãi cho cây vàng trên, ông Y Lh có giao cho ông D sử dụng thửa đất 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2, thời hạn sử dụng đất cho đến khi nào ông Y Lh trả lại cho ông D 01 cây vàng 24; giấy vay vàng ông D giữ; ông Y Lh giữ GCNQSD đất.

Ngày 15/03/2017, ông Y Lh, bà H Ir, ông Y B, ông Y L (là mẹ, anh, em của bà H Y) và bà H Y có ký hợp đồng tặng cho bà H Ch Byă (là em của bà H Y) quyền sử dụng (QSD) đất theo GCNQSD đất số D 0485299, thửa đất số: 133, 69, 72, 105, tờ bản đồ số 22 và 21 nói trên.

Sau đó bà H Ch thực hiện thủ tục tách thửa cấp GCNQSD đất mới. Đến ngày 21/01/2020, bà H Ch ký hợp đồng tặng cho bà H Y quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số CU 389854, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2, tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc (đây là thửa đất theo GCNQSD đất số D 0485299 được H Ch tách thửa đất đổi thành GCNQSD đất số CU 389854). Sau đó, bà H Y làm thủ tục đổi mới GCNQSD đất số CU 389854 thành GCNQSD đất số CV 760485, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2, địa chỉ tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc.

Do gia đình bà H Y chưa có vàng trả lại cho ông D nên gia đình bà H Y để cho ông D sử dụng đất. Đến ngày 02/03/2021, ông Y T Niê khởi kiện Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ra Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc "Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" giữa bị đơn là Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà H Y Byă. Trong quá trình tham gia giải quyết vụ án trên, bà H Y mới biết ông D lấy 5.570m^2 đất của ông Y Lh (nay là của bà H Y) đi đăng ký GCNQSD đất. Do UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất cho ông D mà không có thực địa hiện trạng đất một cách khách quan dẫn đến việc ngày 26/06/1996, UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số H 084509, diện tích 2.950m2 cho ông D là phần đất nằm trong diện tích 5.570m^2 đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất cho ông Y Lh vào ngày 16/03/1995 (là trước ngày ông D được cấp GCNQSD đất ngày 26/06/1996).

Sau đó, năm 2012 ông D và vợ là bà Lê Thị X chuyển nhượng cho ông Y T Niê 4.500m^2 đất, có 2.950m^2 đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông D, là phần đất nằm

trong diện tích đất 5.570m^2 của bà H Y (do trước đây đo đạc bằng thủ công có diện tích 4.500m^2 nay đo đạc bằng máy có diện tích 4.779m^2).

Bà H Y nhận thấy, ông Y Lh không chuyển nhượng QSD 5.570m^2 đất trên cho ông D, không bàn giao GCNQSD đất cho ông D, không có cơ sở để cho UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất cho ông D đối với diện tích đất 2.950m^2 (là phần đất nằm trong diện tích 5.570m^2 mà hiện thời bà H Y đang đứng tên GCNQSD đất).

Bà H Y nhận thấy, ngày 06/03/1995, UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số D 0485299, trong đó có thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2 cho ông Y Lh. Sau đó gia đình ông Y Lh bà H Ir tặng cho QSD 5.570m^2 đất trên cho H Ch. Sau đó, bà H Ch tặng cho QSD đất trên cho H Y và bà H Y đã thế chấp vay tiền Ngân hàng H (Ngân hàng HD hoặc HD Bank), là hoàn toàn hợp pháp, không có vi phạm pháp luật. Cho nên ông Y T Niê khởi kiện Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ra Tòa án và có yêu cầu Tòa hủy hợp đồng thế chấp tài sản vay tiền giữa bà H Y và Ngân hàng HD, hủy GCNQSD đất số CV 760485, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2, địa chỉ: Xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc của bà H Y, là vi phạm pháp luật.

Từ những sự việc trên, bà H Y Byă làm đơn khởi kiện ông Y T Niê, ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và yêu cầu Tòa giải quyết các yêu cầu sau đây:

- Buộc ông Y T Niê phải trả lại cho bà H Y thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: Xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5.570m^2, giá trị đất hiện nay khoảng 300.000.000 đồng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084509 do UBND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Võ Quốc D ngày 26/06/1996.

Ngoài ra, ông Y T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012 giữa vợ chồng ông D, bà Xuân và ông Y T thì bà H Y đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, cho rằng: Khoảng tháng 02/2025, ông Y T cắt toàn bộ cà phê trên thửa đất tranh chấp; Do đó buộc ông Y T phải bồi thường tiền thiệt hại cây trồng cho bà H Y là khoảng 554 cây cà phê loại A x 425.000 đồng/01cây = 235.450.000 đồng.

Về các yêu cầu phản tố của ông Y T: Bà H Y Byă đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung đơn phản tố của ông Y T Niê.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng HD: Bà H Y Byă và ông Y S đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng HD.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Lh Kbuôr, H Ir Byă, Y B Byă, Y L Byă, H Ch Byă, Y S Niê:** Đồng ý với yêu cầu khởi kiện và các ý kiến trình bày của nguyên đơn bà H Y.

II. Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Y T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Y T và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H V Na là ông Y A Niê trình bày:

Ông Y T là đồng bị đơn trong vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCNQSD đất" với nguyên đơn là bà H Y. Ông Y T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H Y (về việc: Buộc ông Y T Niê phải trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, diện tích 5.570 m^2; Yêu cầu hủy GCNQSD đất số H 084509 do UBND huyện Krông Pắc cấp cho ông D ngày 26/06/1996; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012 giữa ông D, bà Xuân và ông Y T đối với diện tích 4.500 m^2 đất, vô hiệu); bởi lẽ:

- Về nguồn gốc thửa đất do gia đình ông Y T đang sử dụng mà nay bà H Y tranh chấp: Vào năm 2012, ông Y T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà Xuân 01 lô đất có diện tích là 4.500m^2; Trong đó, diện tích 2.950m^2 đất đã có GCNQSD đất số H084509 do UBND huyện Krông Pắc cấp cho ông D ngày 26/6/1996; còn lại diện tích đất khoảng 1.550m^2 chưa có GCNQSD đất; Lô đất tọa lạc tại Buôn E, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất H'T Byă và bà H'D Niê;

- Phía Tây giáp đường đất;

- Phía Nam giáp Y Ng Byă;

- Phía Bắc giáp H'Ng Niê Kdăm.

Khi ông Y T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông D, bà Xuân thì hai bên mới chỉ viết giấy tờ tay với nhau. Ông Y T đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà X. Hai bên đã tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa và gia đình ông Y T đã sử dụng, canh tác ổn định từ năm 2012 đến nay, không ai tranh chấp gì. Ban đầu trên đất chỉ có cây cà phê đã cho thu hoạch, sau đó thì gia đình ông Y T trồng xen canh cây tiêu.

Vào cuối năm 2020, khi gia đình ông Y T tiến hành thủ tục để sang tên GCNQSD đất và đăng ký cấp bổ sung GCNQSD đất đối với lô đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà X thì phát hiện ra toàn bộ lô đất của gia đình ông Y T đo đạc thực tế là 4.797m^2 (bao gồm cả phần diện tích 2.950m^2 đã có GCNQSD đất mang tên ông D) lại nằm trong diện tích đất 5.570m^2, thửa số 69, tờ bản đồ số 21 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số CV 760485 cho bà H Y ngày 30/10/2020.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số CV 760485 cho bà H Y ngày 30/10/2020 là không đúng thực tế nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và chồng lấn lên diện tích đất do gia đình ông Y T nhận chuyển nhượng. Vì vậy, ông Y T đã khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H Y ngày 30/10/2020.

Quá trình giải quyết vụ án trên, ông Y T đã yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất. Tuy nhiên, do diện tích đất lớn không thể đo đạc bằng tay được, và việc đo đạc bằng tay không xác định được diện tích đất bị chồng lấn hay không. Bên cạnh đó, UBND xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc đã có kết quả đo đạc bằng máy năm 2020 và đã được nghiệm thu. Do đó, ông Y T không yêu cầu đo đạc diện tích đất tranh chấp bằng máy mà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk lấy kết quả đo đạc năm 2020 tại UBND xã Hòa Đông. Ngày 15/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử và ban hành Bản án số 40/2021/HC-ST về việc "Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y T Niê, hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H Y ngày 30/10/2020.

Ngày 29/9/2021, ông Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm. Ngày 22/02/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định số 03/2022/QĐ-PT về việc tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án hành chính, do cần đợi kết quả giải quyết vụ án dân sự về "Tranh chấp QSD đất" giữa nguyên đơn bà H Y với bị đơn Y T.

Trước đây, vào năm 1996, gia đình ông Y Lh đã chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.700m^2 tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc cho ông D. Ngày 26/6/1996, UBND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số H 084509, thửa đất số 69a, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.950m^2 cho ông D; Còn một phần diện tích đất thì ông D chưa được cấp GCNQSD đất. Ông D sử dụng đất trồng cà phê đến năm 2012 thì chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Y T. Gia đình ông Y T đã sử dụng ổn định, liên tục đến nay, không tranh chấp với ai. Thế nhưng, ngày 15/3/2017 gia đình ông Y Lh lại ký kết Hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H Ch, trong đó có thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21. Đến ngày 21/10/2020, bà H Ch ký kết Hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H Y đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21. Sau đó, ngày 09/11/2020, vợ chồng bà H Y, ông Y S đã ký kết Hợp đồng thế chấp QSD đất thế chấp toàn bộ thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2 để vay vốn Ngân hàng HD. Việc gia đình ông Y Lh, bà H Y thực hiện các giao dịch liên quan

thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc là không đúng thực tế nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y T. Vì vậy, nay ông Y T Niê khởi kiện phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của bà H Y.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Y T Niê yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập năm 2012 giữa vợ chồng ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X và ông Y T Niê đối với diện tích đất 4.500m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 4.797m^2), trong đó diện tích 2.950m^2 đã có GCNQSD đất mang tên ông Võ Quốc D, thửa đất tọa lạc tại buôn E, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất H'T Byă và bà H' D Niê

+ Phía Tây giáp đường đất

+ Phía Nam giáp Y Ng Byă

+ Phía Bắc giáp H' Ng Niê Kdăm.

2. Tuyên Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Y Lh, bà H Ir, ông Y B, ông Y L, bà H Y và bà H Ch (do Phòng C tỉnh Đắk Lắk chứng nhận số 1663, quyển số 01 CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2017), vô hiệu.

3. Tuyên Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà H Ch và bà H Y (do Phòng C tỉnh Đắk Lắk chứng nhận số 8062, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2020), vô hiệu.

4. Tuyên Hợp đồng thế chấp QSD đất số 2026/20CNĐL/HĐBĐ giữa Ngân hàng HD với bà H Y, ông Y S (do Văn phòng công chứng Đắk Lắk chứng nhận số 0456, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2020), vô hiệu.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng HD đối với bà H Y ông Y S: Ông Y T không có ý kiến gì về việc Ngân hàng HD yêu cầu buộc ông Y S và bà H Y phải thanh toán nợ gốc và lãi cho HDBank theo hợp đồng tín dụng; Còn đối với việc Ngân hàng HD yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày 09/11/2020 (khi ông Y S bà H Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ) thì ông Y T Niê không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H V Na:** Đồng ý với yêu cầu phản tố và ý kiến trình bày của ông Y T.

*** Ông Nguyễn Tiến Th là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Y T, đề nghị:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Y T Niê; Đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H Y Byă và không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng HD trong việc Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp (đối với thửa đất tranh chấp trong vụ án này).

Ngoài ra, đối với yêu cầu bổ sung tại phiên tòa của phía nguyên đơn (về việc: Yêu cầu ông Y T phải bồi thường tiền thiệt hại cây trồng cho bà H Y là 235.450.000 đồng) là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và không có căn cứ nên phía bị đơn không đồng ý.

III. Bị đơn ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X trình bày:

- Ông Võ Quốc D có ý kiến: Vào năm 1996, tôi có mua 01 mảnh đất của ông Ma K với diện tích 4.500m^2 chiều ngang dọc theo đường đi là 17 cây cà phê, chiều sâu vào trong là 30 cây cà phê, với giá (02 cây vàng). Hai bên thỏa thuận xong, đồng ý mua bán. Tôi đã giao cho ông Ma K là 02 cây vàng và ông đã giao đất cho tôi. Khi tôi mua đất trên đất có khoảng 200 cây cà phê, còn là đất trồng màu. Tôi mua bán xong tôi làm nhà, đào giếng nước trồng cà phê trên đất làm màu. Và tôi đến UBND xã Hòa Đông đăng ký giấy GCNQSD đất. Nhưng tôi đi làm ở xa nên tôi nhờ ông Ama D làm GCNQSD đất lúc đó Ama D làm trưởng buôn Ea Kmát đi làm giúp.

Sau này tôi về ông Ama D đưa GCNQSD đất cho tôi nên tôi thấy trong sổ có 2.950m^2 là bị thiếu nên tôi đến xã Hòa Đông xin đăng ký bổ sung cho diện tích còn lại. Sau đó tôi vẫn sử dụng hết diện tích tôi mua, trong thời gian sử dụng không có ai tranh chấp hết.

Đến năm 2012, tôi bán cho ông Y T toàn bộ diện tích đất nhà ở, giếng nước với giá 200.000.000 đồng. Ông Y T đồng ý mua. Ông Y T bàn giao tiền, tôi bàn giao đất thực địa cho ông đó và nói với ông rằng đất còn thiếu ra xã đăng ký làm bìa bổ sung 1.500m^2 đất chưa có sổ. Ông Y T canh tác đến bây giờ. Nay ông Y T yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà H Y thì tôi đồng ý.

- Bà Lê Thị X vắng mặt, không tham gia tố tụng.

IV. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng HD trình bày:

Ngân hàng HD đã cho ông Y S và bà H Y vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 2387/20CNĐL/HĐTD ngày 09/11/2020 và khế ước nhận nợ số: 2387/20CNĐL/HĐTD/KUNN01 ngày 11/11/2020. Ngày nhận nợ vay: 11/11/2020; Số tiền vay: 200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày nhận nợ đến ngày 11/11/2021; Lãi suất: 10.8%/năm; Lãi quá hạn (150%/năm lãi suất cho vay trong hạn); Mục đích vay: Bổ sung vốn trồng trọt;

Tài sản đảm bảo: GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CS/05299 tại: Thửa đất số: 69, Tờ bản đồ số: 21, Diện tích đất: 5.570m^2 tọa lạc tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

HDBank đã thực hiện nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua: Hợp đồng thế chấp số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày

09/11/2020 đã ký giữa ông Y S và bà H Y, được Phòng công chứng Đắk Lắk công chứng, số công chứng 0456, quyển 11 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc ngày 11/11/2020. Đến thời điểm hiện nay, tài sản nêu trên vẫn đang được HDBank nhận làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của ông Y S bà H Y.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn với ngân hàng ông Y S và bà H Y chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh nợ dẫn đến phát sinh nợ quá hạn, nhóm nợ: 4. Ngân hàng HD khởi kiện độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết gồm:

1. Buộc ông Y S Niê và bà H Y Byă phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho HDBank theo hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 11/4/2025 với tổng số tiền là: 335.863.191 đồng (trong đó: Nợ gốc: 199.999.996 đồng; Lãi trong hạn: 10.739.671 đồng: Lãi quá hạn: 125.123.524 đồng).

2. Buộc ông Y S và bà H Y phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng HD kể từ ngày 12/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp ông Y S và bà H Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng HD có quyền yêu cầu Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp cho HDBank theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày 09/11/2020 được ký kết giữa HDBank với ông Y S và bà H Y (Công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk ngày 09/11/2020; Đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 11/11/2020 tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc). Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được hàng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Y S và bà H Y đối với Ngân hàng; Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Y S và bà H Y tại HDBank, thì ông Y S và bà H Y phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Về các yêu cầu khởi kiện của bà H Y đối với bị đơn ông Y T: Đại diện Ngân hàng HD không có ý kiến gì.

Về các yêu cầu của ông Y T: Đại diện Ngân hàng HD không đồng ý về việc ông Y T yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày 09/11/2020 vô hiệu và Ngân hàng HD không có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 2026 khi ông Y S bà H Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ; Còn các yêu cầu khác của ông Y T thì đại diện Ngân hàng HD không có ý kiến gì.

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

1. Người đại diện UBND huyện P trình bày:

- Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 tại xã Hoà Đông:

Ngày 06/03/1995, UBND thị xã Buôn Ma Thuột (nay là thành phố Buôn Ma Thuột) cấp GCNQSD đất số D 0485299 cho hộ ông Y Lh Kbuôr, đối với các thửa đất tại xã Hoà Đông, thị xã Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, gồm: Thửa đất số 133 tờ bản đồ số 22; thửa đất số 72, 105 tờ bản đồ số 21; thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 diện tích 5.570m^2, mục đích sử dụng cà phê. Do thay đổi địa giới hành chính, trên cơ sở yêu cầu của chủ sử dụng đất, ngày 02/02/2007, địa chỉ thửa đất trên giấy chứng nhận số D 0485299 được Phòng Tài nguyên và Môi trưởng huyện Krông Pắc xác nhận thay đổi tại trang 4 giấy chứng nhận thành: Xã Hoà Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk; đến ngày 14/3/2017, tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận nêu trên được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc xác nhận nội dung đính chính thành hộ ông Y Lh.

Do đó, UBND huyện P không phải là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 diện tích 5.570m².

- Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển QSD đất đối với thửa đất số 69a tờ bản đồ số 21 tại xã Hoà Đông:

Ngày 06/3/1996, ông Võ Quốc D có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất. Đến ngày 26/6/1996, UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông D, GCNQSD đất số H 084509.

Trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSD đất.

- Quan điểm của UBND huyện P

Việc thực hiện các thủ tục hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai của ông D là đúng trình tự thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục nêu trên.

UBND huyện P đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, căn cứ vào việc sử dụng đất trên thực tế, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ liên quan để xử lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Người đại diện Sở TM tỉnh Đắk Lắk có ý kiến:

- Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 tại xã Hoà Đông:

Ngày 06/03/1995, UBND thị xã Buôn Ma Thuột (nay là thành phố Buôn Ma Thuột) cấp GCNQSD đất số D 0485299 cho hộ ông Y Lh Kbuôr đối với các thửa đất tại xã Hoà Đông, thị xã Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, gồm: Thửa đất số 133 tờ bản đồ số 22; thửa đất số 72, 105 tờ bản đồ số 21; thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 diện tích 5.570 m^2, mục đích sử dụng cà phê. Do thay đổi địa giới hành chính, trên cơ sở yêu cầu của chủ sử dụng đất, ngày 02/02/2007, địa chỉ thửa đất trên giấy chứng nhận số D 0485299 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc xác nhận thay

đổi tại trang 4 giấy chứng nhận thành: Xã Hoà Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk; đến ngày 14/3/2017, tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận nêu trên được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc xác nhận nội dung đính chính thành hộ ông Y Lh

Trong quá trình sử dụng đất, hộ ông Y Lh Kbuôr tặng cho QSD 04 thửa đất nêu trên cho bà H Ch Byă, việc tặng cho được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc xác nhận thay đổi tại trang 4 giấy chứng nhận số D 0485299 vào ngày 16/3/2017. Sau khi bà H Ch nhận tặng cho QSD đất nêu trên, bà H Ch chuyển nhượng thửa đất số 72 tờ bản đồ số 21 cho ông Y Ng Byă theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Hoà Đông chứng thực số 40, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/4/2020. Trên cơ sở hồ sơ chuyển QSD đất do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện Krông Pắc, ngày 07/5/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp giấy chứng nhận số CU 329852 cho ông Y Ng Byă đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 21 và ký cấp 03 giấy chứng nhận số CU 379853, CU 379854 và CU 379555 cho bà H Ch. Trong quá trình sử dụng đất, bà H Ch tặng cho QSD thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 cho bà H Y theo Hợp đồng tặng cho QSD đất được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk công chứng số 8062, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2020. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện Krông Pắc, ngày 30/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận số CV 760485 cho bà H Y.

Qua kiểm tra trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ chuyển QSD đất nêu trên, nhận thấy: Thành phần hồ sơ theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Chính phủ quy định về hồ sơ địa chính; Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định tại Khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69a, tờ bản đồ số 21 tại xã Hoà Đông:

Ngày 06/3/1996, ông Võ Quốc D có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 26/6/1996, UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084509.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Quan điểm của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk: Việc thực hiện các thủ tục hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai của ông D là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục nêu trên.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, căn cứ vào việc sử dụng đất trên thực tế, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ liên quan để xử lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Người đại diện Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk có ý kiến:

Ngày 15/3/2017 Phòng C2 có công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất số 1663 quyển số 01 giữa ông Y Lh, bà H Ir, ông Y B, ông Y L, bà H Y tặng cho bà H Ch Byă quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số D 0485299, do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 06/3/1995.

Ngày 21/10/2020 Phòng C2 có công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất số 8062 quyển số 01 giữa bà H Ch Byă tặng cho bà H Y quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số CU 389854 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/5/2020.

Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng đúng quy định Luật Công chứng năm 2014, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật và cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc tặng cho, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký/điểm chỉ hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy 02 hợp đồng số 1663, số 8062 đã được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

VI. Người làm chứng bà H T Byă, ông Y Th Ayũn (chồng bà H D Niê), ông Y Ng Byă trình bày:

Bà H T có diện tích đất nông nghiệp khoảng 2,4 sào, ông Y Th đang canh tác khoảng 2 sào, ông Y Ng có diện tích đất nông nghiệp khoảng 4,2 sào, diện tích đất mà chúng tôi đang canh tác thì sát bên cạnh đất nông nghiệp mà ông Y T Niê đang quản lý sử dụng. Chúng tôi sử dụng diện tích đất này từ trước khi được cấp bìa đỏ (GCNQSD đất) cho đến tận bây giờ, toàn bộ diện tích đất nông nghiệp mà chúng tôi đang quản lý sử dụng thì ổn định, không có bị ai tranh chấp từ trước đến nay.

Về ranh giới sử dụng diện tích đất của chúng tôi với diện tích đất của nhà ông Y T là ổn định, ranh giới không thay đổi, không có sự tranh chấp về diện tích đất mà các bên đang sử dụng, còn thực tế diện tích đất trên sổ đỏ thì chúng tôi không nắm rõ. Từ trước đến này chúng tôi không thấy bà H Y Byă canh tác, sử dụng diện tích đất mà bà đang tranh chấp với ông Y T.

VII. UBND xã Đ, huyện P cung cấp thông tin xác minh như sau:

Theo kết quả đo đạc mới nhất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk nghiệm thu thì thửa đất số 69 (nay là là thửa đất số 535) của bà H Y có diện tích

5.469,1m^2; còn thửa đất số 69a (nay là thửa đất mới số 569) của ông Y T có diện tích 4.797 m^2. Theo GCNQSD đất đã cấp cho bà H Y có sự chồng lấn và việc chồng lấn lên diện tích đất của ông Y T, việc chồng lấn là do sai sót về kỹ thuật bản đồ, chứ thực trạng sử dụng đất của các hộ không có sự tranh chấp và các hộ gia đình đã xác định ranh giới. Hiện nay đã có kết quả đo đạc và chủ trương cấp lại, cấp mới GCNQSD đất cho các hộ gia đình theo kết quả đo đạc mới.

Hiện trạng thực tế đất tranh chấp là do ông Y T đang sử dụng ổn định.

VIII. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2021/HC-ST ngày 15/9/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y T Niê, huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H Y Byă ngày 30/10/2020 (bà H Y đang kháng cáo).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 16/04/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 401, Điều 457, Điều 459 463, 466, 470 và các Điều 500, 501, 502, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 5 Luật công chứng năm 2014; Khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà H Y Byă, về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012, giữa ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X và ông Y T Niê, đối với diện tích 4.500m^2 đất, vô hiệu; Buộc ông Y T Niê phải trả lại cho bà H Y Byă thửa đất số 69; tờ bản đồ số 21; địa chỉ thửa đất: Xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 5.570m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Y T Niê;

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012, giữa vợ chồng ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X và ông Y T Niê, đối với diện tích đất khoảng 4.500m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 4.797m^2, trong đó diện tích 2.950m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ Quốc D); Thửa đất tọa lạc tại Buôn E, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía

Đông giáp đất H'T Byă và H' D Niê; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp đất Y Ng Byă; Phía Bắc giáp đất H' Ng Niê Kdăm.

Ông Y T Niê có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế là 4.797m^2 (nay là thửa 569, tọa lạc tại Buôn E, xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Y T Niê.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Y Lh Kbuôr, bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Y Byă và bên nhận tặng cho là bà H Ch Byă (do Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận số 1663, quyển số 01 CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2017), vô hiệu.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà H Ch Byă và bên nhận tặng cho là bà H Y Byă (do Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận số 8062, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2020), vô hiệu.

2.4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2026/20CNĐL/HĐBĐ giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng H với bên thế chấp là bà H Y Byă, ông Y S Niê (do Văn phòng C Đắk Lắk chứng nhận số 0456, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2020), vô hiệu.

Ngân hàng H có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 (do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CS/05299 tại: Thửa đất số: 69, Tờ bản đồ số: 21, Diện tích đất: 5,570m2 tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk) cho bà H Y Byă, ông Y S Niê.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng H;

- Buộc ông Y S Niê và bà H Y Byă phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H tính đến ngày 11/4/2025 với tổng số tiền là: 335.863.191 đồng (trong đó: Nợ gốc: 199.999.996 đồng; Lãi trong hạn: 10.739.671 đồng: Lãi quá hạn: 125.123.524 đồng).

- Buộc ông Y S và bà H Y phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H, kể từ ngày 12/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng H, đối với yêu cầu: Trường hợp ông Y S Niê và bà H Y Byă không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày 09/11/2020,

được ký kết giữa Ngân hàng H với ông Y S Niê và bà H Y Byă để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, chi phí tố tụng, án phí, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 26/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của HDBank.

- Ngày 28 tháng 4 năm 2025, người đại diện theo ủy quyền của bà H Y Byă nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Ngày 29/4/2025 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Lh Kbuôr; H Ir Byă; Y B Byă, Y L Byă, H Ch Byă kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung việc tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 công chứng số 1663 tại phòng C2 tỉnh Đắk Lắk vô hiệu toàn bộ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các ông bà nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng H vẫn giữ nguyên quan điểm về việc giải quyết vụ án cũng như nội dung đơn kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu độc lập ông Y T Niê là ông Nguyễn Tiến Th vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng H.

* Qua phần tranh luận, Kiểm sát viên có ý kiến:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về nội dung: TAND tỉnh Đắk Lắk đã triệu tập hợp lệ nguyên đơn bà H Y Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă, ông Y Lh Kbuôr nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nên căn cứ khoản 5, Điều 308 và Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn khang cáo của những người này.

** Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng H.*

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của ngân hàng HD làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

* Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 1996, gia đình ông Y Lh Khuôr đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc cho ông Võ Quốc D. Việc UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSDĐ số H 084509 cho ông D với diện tích 2.950m^2 là hợp pháp và đúng nguồn gốc. Ông D đã canh tác trên đất và đến năm 2012, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Y T Niê. Gia đình ông Y T Niê đã quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài và không có tranh chấp trong thời gian dài (từ năm 1996 đến năm 2022).

Theo xác minh của UBND xã Hòa Đông và kết quả đo đạc mới nhất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk nghiệm thu, thửa đất số 69a (thửa mới là 569) có diện tích thực tế là 4.797m^2 và thuộc quyền sử dụng của ông Y T Niê. Diện tích này bao gồm cả phần đã được cấp GCNQSDĐ và phần chưa được cấp. Việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y T là có thật. Ông Y T có quyền sử dụng, canh tác hợp pháp trên diện tích 4.797m^2, được quyền kê khai và đề nghị cấp GCNQSDĐ đầy đủ theo quy định pháp luật.

Về tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất thực chất thuộc về ông Y T. Tuy nhiên, gia đình ông Y Lhuật Kbuôr và bà H Y đã thực hiện các giao dịch tặng cho và thế chấp liên quan đến thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 mà không đúng thực tế nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất. Các hợp đồng này bao gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 giữa ông bà Y Lh, H Ir, Y B, Y L, bà H Y và bà H Ch Byă. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 giữa bà H Ch Byă và bà H Y Byă. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020 giữa Ngân hàng HD với bà H Y, ông Y S. Các giao dịch này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y T Niê. Do đó, việc Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ. Vì hợp đồng thế chấp bị vô hiệu và tài sản bảo đảm (quyền sử dụng đất thửa đất số 69) được xác định là của ông Y T, Ngân hàng HD không có cơ sở để yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi ông Y S và bà H Y vi phạm hợp đồng tín dụng. Hơn nữa, Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2021/HC-ST ngày 15/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hủy GCNQSDĐ số CV 76085 cấp cho bà H Y Byă ngày 30/10/2020.

Bởi các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă, ông Y Lh Kbuôr;

+ Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng H.

+ Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc (khu vực 4), tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Byă - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng H - Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Văn

H; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y Lh Kbuôr, bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, H Ch Byă, ông Y S Niê là trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà H Y Byă - đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Y Lh Kbuôr, bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă, ông Y S Niê, vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

- Bị đơn ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở TM tỉnh Đắk Lắk, Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk, Văn phòng C Đắk Lắk vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Y T Niê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H V Na Bkrông vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền ông Y A Niê có đơn xin xét xử vắng mặt, Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Byă; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y Lh Kbuôr, bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, H Ch Byă, ông Y S Niê - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai các đương sự cũng như người đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do chính đáng thì coi như từ bỏ quyền kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Byă; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y Lh Kbuôr, bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, H Ch Byă, ông Y S Niê - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T.

[2.2]. Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 1996, gia đình ông Y Lh Khuôr đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc cho ông Võ Quốc D. Việc UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số H 084509 cho ông D với diện tích 2.950m^2 là hợp pháp và đúng nguồn gốc. Ông D đã canh tác trên đất và đến năm 2012, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Y T Niê. Gia đình ông Y T Niê đã quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài và không có tranh chấp trong thời gian dài (từ năm 1996 đến năm 2022).

Theo kết quả xác minh tại UBND xã Hòa Đông và kết quả đo đạc mới nhất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk nghiệm thu, thửa đất số 69a (thửa mới là 569) có diện tích thực tế là 4.797m^2 và thuộc quyền sử dụng của ông Y T Niê.

Diện tích này bao gồm cả phần đã được cấp GCNQSDĐ và phần chưa được cấp. Việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y T là có thật. Ông Y T có quyền sử dụng, canh tác hợp pháp trên diện tích 4.797m^2, được quyền kê khai và đề nghị cấp GCNQSD đất đầy đủ theo quy định pháp luật.

Về tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất thực chất thuộc về ông Y T. Tuy nhiên, gia đình ông Y Lh Kbuôr và bà H Y đã thực hiện các giao dịch tặng cho và thế chấp liên quan đến thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 mà không đúng thực tế nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất. Các hợp đồng này bao gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 giữa ông bà Y Lh, H Ir, Y B, Y L, bà H Y và bà H Ch Byă. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 giữa bà H Ch Byă và bà H Y Byă. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020 giữa Ngân hàng HD với bà H Y, ông Y S. Các giao dịch này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y T Niê. Do đó, việc Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

Đối với hợp đồng tín dụng hạn mức số: 2387/20CNĐL/HĐTD ngày 09/11/2020 của Ngân hàng HD thì vợ chồng bà H Y, ông Y S đã ký kết hợp đồng thế chấp QSD đất thế chấp toàn bộ thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m^2 (diện tích thực tế chỉ 4.779m^2) để vay vốn trong khi đối tượng thế chấp không còn của gia đình bà H Y, ông Y Lh, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y T Niê nên vô hiệu là có căn cứ.

Mặt khác, trên thực tế thửa đất không phải của bà H Y và ông Y S và hợp đồng thế chấp bị vô hiệu và tài sản bảo đảm (quyền sử dụng đất thửa đất số 69) được xác định là của ông Y T. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2021/HC-ST ngày 15/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hủy GCNQSD đất số CV 76085 cấp cho bà H Y Byă ngày 30/10/2020 nên việc ngân hàng HD Bank yêu cầu Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày 09/11/2020, được ký kết giữa Ngân hàng H với ông Y S Niê và bà H Y Byă để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp ông Y S Niê và bà H Y Byă không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă, ông Y Lh Kbuôr;

+ Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng H.

+ Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DSST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vự 4 – Đắk Lắk).

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ông Y Lh Kbuôr được miễn án phí phúc thẩm.

- Ngân hàng H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí của bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă, bà H Y Byă.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 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.

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà H Y Byă và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă, ông Y Lh Kbuôr;

+ Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng H.

+ Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DSST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đắk Lắk).

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 401, Điều 457, Điều 459 463, 466, 470 và các Điều 500, 501, 502, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 5 Luật công chứng năm 2014; Khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà H Y Byă, về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012, giữa ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X và ông Y T Niê, đối với diện tích 4.500m^2 đất, vô hiệu; Buộc ông Y T Niê phải trả lại cho bà H Y Byă thửa đất số 69; tờ bản đồ số 21; địa chỉ thửa đất: Xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 5.570m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Y T Niê;

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012, giữa vợ chồng ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X và ông Y T Niê, đối với diện tích đất khoảng 4.500m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 4.797m^2, trong đó diện tích 2.950m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ Quốc D); Thửa đất tọa lạc tại Buôn E, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất H'T Byă và H' D Niê; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp đất Y Ng Byă; Phía Bắc giáp đất H' Ng Niê Kdăm.

Ông Y T Niê có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế là 4.797m^2 (nay là thửa 569, tọa lạc tại Buôn E, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Y T Niê.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Y Lh Kbuôr, bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Y Byă và bên nhận tặng cho là bà H Ch Byă (do Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận số 1663, quyển số 01 CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2017), vô hiệu.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà H Ch Byă và bên nhận tặng cho là bà H Y Byă (do Phòng C2 tỉnh Đắk Lắk chứng nhận số 8062, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2020), vô hiệu.

2.4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2026/20CNĐL/HĐBĐ giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng H với bên thế chấp là bà H Y Byă, ông Y S Niê (do Văn phòng C Đắk Lắk chứng nhận số 0456, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2020), vô hiệu.

Ngân hàng H có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 (do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CS/05299 tại: Thửa đất số: 69, Tờ bản đồ số: 21, Diện tích đất: 5,570m^2 tọa lạc tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk) cho bà H Y Byă, ông Y S Niê.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng H;

- Buộc ông Y S Niê và bà H Y Byă phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H tính đến ngày 11/4/2025 với tổng số tiền là: 335.863.191 đồng (trong đó: Nợ gốc: 199.999.996 đồng; Lãi trong hạn: 10.739.671 đồng: Lãi quá hạn: 125.123.524 đồng).

- Buộc ông Y S và bà H Y phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H, kể từ ngày 12/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng H, đối với yêu cầu: Trường hợp ông Y S Niê và bà H Y Byă không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2026/20CNĐL/HĐBĐ ngày 09/11/2020, được ký kết giữa Ngân hàng H với ông Y S Niê và bà H Y Byă để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ.

5. Về chi phí tố tụng khác: Bà H Y phải chịu 10.000.000 đồng; Bà H Y đã nộp tạm ứng và thực hiện xong.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho Ngân hàng H 5.988.429 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0016691 ngày 01/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho ông Y T Niê 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0016261 ngày 15/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà H Y Byă và ông Y S Niê phải nộp 18.293.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0016006 ngày 05/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Bà H Y Byă và ông Y S Niê còn phải nộp 10.493.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Y Lh Kbuôr được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ngân hàng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003186 ngày 28 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 – Đắk Lắk).

- Sung công quỹ Nhà nước đối với số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003382 ngày 16/7/2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 – Đắk Lắk của bà H Y Byă.

- Sung công quỹ Nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà H Ir Byă, ông Y B Byă, ông Y L Byă, bà H Ch Byă mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số lần lượt là 0003201, 0003202, 0003200, 0003199 cùng ngày 06 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 – Đắk Lắk).

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 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.

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

[4]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 4 – Đắk Lắk;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

- Phòng THADS Khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Nhung