

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 16/2020/KDTM-PT

Ngày: 30 - 12 - 2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô
hiệu*”.

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

**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: Ông Y Phi Kbuôr.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần và ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Đào Anh Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 12/2020/TLPT-KDTM ngày 06/10/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 07/2020/KDTM-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐPT- DS ngày 24/11/2020, và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2020/QĐPT ngày 16/12/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N;

Trụ sở: Số 02 L, phường C, quận B, thành phố Hà Nội;

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D - Chức vụ: Chi nhánh H (tên cũ: Chi nhánh H1- Ngân hàng N), có mặt.

Địa chỉ: Số 186 N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn, đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Võ Thị C và cụ Lê Văn T (đều đã chết):** Ông Lê Văn H, sinh năm 1969; địa chỉ: Liên gia 3, tổ dân phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Vũ Thị M, sinh năm 1979; địa chỉ: Buôn Đ, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Võ Thị C và cụ Lê Văn T: Ông Lê Văn H1, sinh năm 1967, vắng mặt; ông Lê Văn P, sinh năm 1973, có mặt;*

Cùng địa chỉ: Liên gia 3, tổ dân phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Văn phòng Công chứng A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 38 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng A.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1986, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P, sinh năm 1973, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng N – Chi nhánh H và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Ngày 13/11/2012 ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M có vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh H (tên cũ: Chi nhánh H1 - Ngân hàng N) theo hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD với số tiền là 1.600.000.000đ; Thời hạn vay 12 tháng, nợ vay đã được cơ cấu nợ có ngày đến hạn cuối cùng 11/11/2014; Lãi suất cho vay tại thời điểm vay vốn 15%/năm; Lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh tạp hoá. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của khoản vay, cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C đã thế chấp tài sản cho ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M vay vốn, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng A, được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 28/10/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B). Đến ngày 13/11/2012, các bên đã ký kết tiếp Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.532,3m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường T thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C.

Trong thời gian vay vốn, để hỗ trợ phần nào khó khăn tài chính và tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có điều kiện thanh toán nợ vay đúng hạn, Ngân hàng đã chủ động điều chỉnh giảm lãi suất tiền vay như sau: Từ ngày 13/05/2013 lãi suất cho vay đã được điều chỉnh giảm xuống còn 13%/năm. Đến hạn trả nợ Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông H, bà M vẫn không trả nợ vay theo cam kết của

hợp đồng. Ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M đã vi phạm thời hạn trả nợ, chưa trả tiền gốc và mới thanh toán được cho ngân hàng 35.000.000 đồng tiền lãi. Tính đến hết ngày 31/7/2020 ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M còn nợ số tiền 3.612.555.556đ, trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ, tiền lãi tính đến hết ngày 31/7/2020 là 2.012.555.556đ.

Nay Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M trả nợ vay cho ngân hàng số tiền 3.612.555.556đ. Trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ, tiền lãi tính đến hết ngày 31/7/2020 là 2.012.555.556đ. Yêu cầu tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/8/2020 đến khi ông H, bà M trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi công nợ.

- Ý kiến đối với nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P và ông Lê Văn H1 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu”.

Căn cứ trích lục hồ sơ đất đai theo công văn số 310/CNBMT-TTLT ngày 28/03/2017 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất diện tích 1.532,3m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do UBND thành phố B cấp ngày 28/02/2006, có nguồn gốc do ông Lê Văn T tự khai phá từ năm 1978. Tại thời điểm năm 1978 ông Lê Văn P mới chỉ 4 tuổi (sinh năm 1973), ông Lê Văn H1 chỉ mới 11 tuổi (sinh năm 1967), ông P và ông H1 đang còn rất nhỏ và sống phụ thuộc vào bố mẹ, không có công sức tạo lập về lô đất. Như vậy, lô đất này chỉ do ông Lê Văn T và vợ là bà Võ Thị C tạo lập nên. Ngày 13/04/2001 ông Lê Văn H1 đã tách khẩu, sau đó đã ra ở riêng (tại Biên bản xác nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở ổn định sử dụng, không tranh chấp do ông T lập ngày 06/09/2005 thì ông Lê Văn H1 đã là hộ sống giáp ranh và ký xác nhận là nhân chứng). Tại thời điểm ông T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất thì ông H1 đã sống riêng tại lô đất khác và có hộ khẩu riêng. Mặt khác, trên toàn bộ hồ sơ xin cấp và phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất và cụ thể trên Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T lập ngày 06/09/2005 thì ông T cũng chỉ xin cấp cho cá nhân ông, chứ không hề cấp cho hộ gia đình.

Do vậy, ông Lê Văn P và ông Lê Văn H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 là không đúng với quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn; đồng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Võ Thị C và cụ Lê Văn T thì ông Lê Văn H trình bày:*

Vào ngày 13/11/2012 vợ chồng ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M có vay của Ngân hàng N, chi nhánh H tại Hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD với số tiền là 1.600.000.000 đồng, mục đích vay vốn là để kinh doanh tạp hóa và mua xe ô tô, lãi suất 15%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, thời hạn vay 12 tháng hạn trả ngày 11/11/2013. Trong thời gian kinh doanh, do gặp nhiều khó khăn nên chưa trả được số tiền gốc, mới chỉ trả được 35.000.000 đồng tiền lãi. Tính đến hết ngày 31/7/2020 ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M còn nợ Ngân hàng số tiền 3.612.555.556đ, trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ, tiền lãi tính đến hết ngày 31/7/2020 là 2.012.555.556đ.

Về tài sản thế chấp để vay ngân hàng: Quyền sử dụng đất diện tích 1.532,3m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường T thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do UBND thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, cụ Võ Thị C là tài sản chung của hộ gia đình trong đó có anh của ông là Lê Văn H1 và em là Lê Văn P nhưng bố mẹ ông Lê Văn H đem tài sản thế chấp không thông qua ý kiến của hai người này.

Vào năm 2001 thì ông P cưới vợ là bà Nguyễn Thị P1, sau khi cưới vợ thì cụ T, cụ C có cho vợ chồng ông P mảnh đất để xây nhà ở, cụ thể chiều rộng là 11.5m, chiều dài hết đất là 68m trong tổng số 1.532,3m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 nêu trên, vợ chồng ông P xây nhà, làm hàng rào và trồng hàng cây để làm ranh giới, đồng thời sinh sống từ đó đến nay. Khi cho đất thì ông T, bà C chưa làm thủ tục tách thửa riêng cho vợ chồng ông P.

Về nguồn gốc đất là do ông T và bà C khai hoang vào năm 1978. Đến ngày 27/10/2011 ông T, bà C thế chấp toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M với số tiền là 1.600.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD ngày 13/11/2012; Việc ông T, bà C thế chấp toàn bộ tài sản cho Ngân hàng để vợ chồng ông H, bà M vay vốn tại Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc. Khi dùng tài sản thế chấp thì ông T, bà C không nói cho ông H1, ông P và bà P biết và cũng không được ký bất kỳ biên bản hay hợp đồng nào từ phía Ngân hàng.

Nay ông H, bà M đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc 1.600.000.000 đồng và tiền lãi.

Đối với yêu cầu của ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C, ông H, bà M với Ngân hàng N - Chi nhánh H là vô hiệu, ông H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu của ông H1, ông P và theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Vũ Thị M trình bày:*

Khi làm các thủ tục vay vốn tại Ngân hàng đều do một mình ông Lê Văn H đứng ra làm thủ tục và hoàn tất các thủ tục vay vốn Ngân hàng và nhận tiền tại Ngân hàng, vì lý do bà Vũ Thị M đi dạy ở xa tại Buôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk không về được. Bà Vũ Thị M không đồng ý trả nợ vì ông H không đưa tiền cho bà Vũ Thị M chi tiêu trong gia đình, bà không được sử dụng số tiền này, ông H sử dụng vào mục đích như thế nào thì bà không biết nhưng bà M có tham gia ký kết vào hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD ngày 13/11/2012 số tiền là 1.600.000.000 đồng cùng với ông H, đồng thời thừa nhận chữ ký và chữ viết Vũ Thị M trong các tài liệu, giấy tờ hồ sơ vay vốn do Ngân hàng cung cấp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của bà Vũ Thị M.

Một mình ông H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp của cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C theo hợp đồng đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

4. Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Võ Thị C và cụ Lê Văn T là ông Lê Văn P, ông Lê Văn H1 (kể cả bà Nguyễn Thị P1 là vợ ông P) trình bày:

Gia đình các ông gồm bố Lê Văn T (chết vào ngày 03/9/2019) và mẹ Võ Thị C (chết vào ngày 23/7/2018) có ba người con là ông Lê Văn H1, ông Lê Văn H và Lê Văn P; cụ Võ Thị C và cụ Lê Văn T có bố mẹ đẻ tên gì thì các ông không nhớ, tất cả đều đã chết, chết thời gian nào cũng không rõ. Cụ C, cụ T không có mẹ nuôi, cha nuôi, con nuôi. Ngày 27/10/2011 cụ T, cụ C có thế chấp toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, Võ Thị C để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M với số tiền là 1.600.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD ngày 13/11/2012; Việc cụ T, cụ C thế chấp toàn bộ tài sản cho Ngân hàng để vợ chồng ông H, bà M vay vốn thì ông H, ông P, bà P1 hoàn toàn không biết và cũng không được ký bất kỳ biên bản hay hợp đồng nào từ phía Ngân hàng N - Chi nhánh H. Đến khi ông H, bà M không trả được nợ, Ngân hàng khởi kiện và khi cơ quan thi hành án dân sự đến kê biên tài sản thì các ông, bà mới biết. Nay Ngân hàng khởi kiện thì vợ chồng ông H, bà M phải có trách nhiệm trả khoản nợ 1.600.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định.

Đối với tài sản thế chấp thì ông H1, ông P, bà P1 không đồng ý, vì khi bố mẹ là cụ T, cụ C đã đem toàn bộ tài sản của hộ gia đình đi thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông H, bà Mai thì ông H, ông P, bà P

không được biết là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ vì đây là tài sản chung của hộ gia đình.

Ngoài ra trên lô đất của hộ gia đình nói trên, vào năm 2001 thì ông P cưới vợ là bà Nguyễn Thị P1, sau khi cưới vợ thì cụ T, cụ C có cho vợ chồng ông P mảnh đất để xây nhà ở, cụ thể chiều rộng là 11.5m, chiều dài hết đất là 68m (khoảng 782m²) trong tổng số 1.532,3m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 nêu trên, vợ chồng ông Phước xây nhà, làm hàng rào và trồng hàng cây để làm ranh giới, đồng thời sinh sống từ đó đến nay. Khi cho đất thì cụ T, cụ C chưa làm thủ tục tách thửa riêng cho vợ chồng ông P.

Về nguồn gốc đất của hộ gia đình ông Lê Văn H1 là do bố mẹ ông Lê Văn H1 khai hoang vào năm 1978.

Do vậy, ông Phước, ông H1 (cả ý kiến của bà P1) làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa cụ T, cụ C, ông H, bà M với Ngân hàng N - Chi nhánh H là vô hiệu.

5. Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A là ông Phạm Xuân B trình bày:

Ngày 27/10/2011, vợ chồng cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C và vợ chồng ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M đến văn phòng công chứng A để yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Theo đó cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C dùng tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.532,3m², địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 Ủy ban Nhân dân Thành phố B cấp ngày 28/02/2006) thế chấp cho chi nhánh Ngân hàng N tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo lãnh cho khoản vay vốn của ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M tại chi nhánh N tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng A đã kiểm tra đầy đủ thông tin về nhân thân của các bên và thông tin về thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên mạng nội bộ của văn phòng, Văn phòng công chứng A nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đã đầy đủ, hợp lệ, không bị ngăn chặn về tài sản. Vì Hợp đồng thế chấp là hợp đồng mẫu soạn sẵn của Ngân hàng, do Ngân hàng đã đăng ký mẫu chữ ký và mẫu dấu tại văn phòng công chứng từ trước nên Ngân hàng đã ký tên đóng dấu trước vào hợp đồng. Văn phòng công chứng A đã giải thích rõ cho bên thế chấp và bên vay vốn về quyền, nghĩa vụ của mình trong hợp đồng, các bên không có ý kiến gì và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp, trên cơ sở đó Văn phòng công chứng đã cho các bên ký vào hợp đồng thế chấp trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm thế

chấp, Văn phòng công chứng A nhận thấy các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, cả hai bên giao kết hợp đồng đều đọc, nghe được và hiểu những nội dung của hợp đồng mà văn phòng đã đọc và giải thích. Do vậy, văn phòng công chứng A đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 (số hợp đồng công chứng 7928A, quyển số 01CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2011).

Văn phòng công chứng A khẳng định rằng việc Văn phòng công chứng A công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba nêu trên là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật và tuân thủ đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng.

Do đó, đối với yêu cầu của ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vô hiệu thì văn phòng công chứng A không đồng ý.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 106, 108, khoản 2 điều 109, 122, 127, 137, 410, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Khoản 29 Điều 3, Điều 179 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 7, Điều 52 Luật Công chứng và áp dụng Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M có trách nhiệm phải trả cho Ngân hàng N số tiền 3.612.555.556đ (*Ba tỷ, sáu trăm mười hai triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng*). Trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ, tiền lãi tính đến hết ngày 31/7/2020 là 2.012.555.556đ.

Kể từ ngày 01/8/2020 ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết

định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi công nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P.

Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012 giữa bên thế chấp ông Lê Văn T, bà Võ Thị C; bên nhận thế chấp chi nhánh H – Ngân hàng N; bên vay vốn ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M là vô hiệu.

Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T và bà Võ Thị C là các ông Lê Văn H; ông Lê Văn H, ông Lê Văn P 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M phải chịu 104.251.000đ (*Một trăm lẻ bốn triệu, hai trăm năm mươi một nghìn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 49.667.000 đồng tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp (ông Võ Ngọc A nộp thay). Ngân hàng N được nhận lại 49.367.000đồng (*Bốn mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0008442 ngày 22/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn H1 số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí mà ông H1 đã nộp (ông Lê Văn H nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0003648 ngày 27/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn P số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí mà ông P đã nộp (ông Lê Văn H nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0003649 ngày 27/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (ông Đặng Ngọc T nộp) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0008200 ngày 02/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho Văn phòng Công chứng A số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn*

đồng) tạm ứng án phí đã nộp (Bà Trần Thị T1 nộp) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0008170 ngày 27/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 14/8/2020, Ngân hàng N - Chi nhánh H kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C để Ngân hàng thu hồi nợ của ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M; bác đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H và ông Lê Văn P.

Ngày 21/8/2020, Văn phòng công chứng A kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu độc lập ông Lê Văn H, ông Lê Văn P, đồng thời công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã nêu ở trên có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, Văn phòng công chứng A cũng giữ nguyên nội dung kháng cáo và các đương sự khác trong vụ đều giữ nguyên ý kiến.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C. Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 do cụ T, cụ C khai hoang từ năm 1978 nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và hộ gia đình gồm có bao nhiêu người, những ai. Theo ý kiến trình bày của ông H, ông H1, ông P thì trên đất có căn nhà của vợ chồng ông P nhưng ông P không có tài liệu nào để cung cấp có bỏ tiền xây nhà hay không. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh H và Văn phòng công chứng A, hủy Bản án sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải lại vụ án theo thủ tục chung.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng và Văn phòng công chứng A được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí

phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Ngày 13/11/2012 ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M có vay của Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với số tiền là 1.600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 274/212/HĐTD, thời hạn vay 12 tháng và khoản vay này đã được cơ cấu lại nợ, ngày đến hạn cuối cùng 11/11/2014, lãi suất vay 15%/năm, lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên giữa bên thế chấp là cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C (bố mẹ của ông H và trong giai đoạn giải quyết vụ án thì cụ T và cụ C chết), bên vay vốn là ông Lê Văn H, bà Vũ Thị M đã ký kết với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240739093 ngày 27/10/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng ngày 27/10/2011 tại Văn phòng Công chứng A và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/10/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Do ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông H, bà M phải trả số tiền vay gốc và lãi là 3.612.555.556 đồng, trong đó tiền gốc là 1.600.000.000 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 31/7/2020 là 2.012.555.556 đồng, đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/8/2020 đến khi ông H bà M trả hết nợ cho Ngân hàng. Về nội dung này các đương sự không kháng cáo nên không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng và Văn phòng công chứng A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi công nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay 1.600.000.000 đồng của vợ chồng ông Lê Văn H, bà Võ Thị M thì vợ chồng cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C (bố mẹ của ông H) có thể chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.532,3m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012 thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh H Đắk Lắk.

Tại Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 191/QĐ-UBND ngày 28/3/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thể hiện

là cấp cho hộ gia đình và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 ngày 28/02/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cũng thể hiện là cấp cho hộ gia đình cụ T, vợ là cụ C, đồng thời theo Công văn số 593/CNBMT-TTLT ngày 17/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cũng xác định là cấp cho hộ ông T, vợ là bà C.

Tại biên bản xác minh tại Đội cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 19/7/2018 thể hiện: Tại sổ hộ khẩu gia đình số Q - 999 đăng ký ngày 30/11/1995 thì hộ ông Lê Văn T gồm có các khẩu, chủ hộ là cụ Lê Văn T - sinh năm 1933, vợ là cụ Võ Thị C - sinh năm 1937 và các con là ông Lê Văn H1 - sinh năm 1967, ông Lê Văn H - sinh năm 1969, ông Lê Văn P- sinh năm 1972. Đến ngày 13/4/2001 Lê Văn H1 tách khẩu theo sổ hộ khẩu số E-1235, ngày 14/3/2013 Lê Văn H tách khẩu theo sổ hộ khẩu số E-3317 và còn ông P thì chưa tách khẩu, vẫn hộ khẩu chung với cụ T, cụ C. Như vậy, khi Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 ngày 28/02/2006 là cấp cho hộ gia đình, trong đó bao gồm có các con là ông H1, ông H và ông P (khi đó ông H1 39 tuổi, ông H 37 tuổi, ông P 34 tuổi). Mặt khác, tại biên bản xác minh tại tổ dân phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk ngày 08/4/2020 cung cấp: Trước khi cụ T, cụ C thế chấp quyền sử dụng đất số AĐ 882208 cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho ông H, bà M thì trước đó vào năm 2001 thì cụ T, cụ C có cho vợ chồng con trai là ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị P1 01 mảnh đất để xây nhà ở, cụ thể chiều rộng là 11,5m, chiều dài hết đất là 68m (diện tích khoảng 782m²) nằm trong tổng số diện tích đất được cấp 1.532,3m² tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, vợ chồng ông P xây nhà 02 tầng, làm hàng rào và trồng hàng cây để làm ranh giới, đồng thời sinh sống từ đó đến nay. Khi cho đất thì cụ T, cụ C chưa làm thủ tục tách thửa riêng cho vợ chồng ông P. Mặt khác, trong hợp đồng thế chấp cũng không thể hiện có tài sản trên đất.

Như vậy, quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C là tài sản chung của hộ gia đình, đồng thời trên đất có căn nhà đang ở của vợ chồng ông Lê Văn P đã chiếm khoảng một nửa diện tích nên cũng không thể xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên được. Do đó, cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C đem tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho người thứ ba là ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M mà không có sự tham gia và ý kiến của ông Lê Văn H1, ông Lê Văn P là không phù hợp với quy định của pháp luật và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của họ.

Đồng thời phù hợp với nội dung Công văn số 228/CTHADS-NV&TCTHADS của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk về Kiến nghị xem xét

Quyết định kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2015/QĐST-KDTM ngày 03/02/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và Quyết định Giám đốc thẩm số 28/2017/GĐT-KDTM ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng khi xét xử hủy Quyết định thỏa thuận nêu trên. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

[3] Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012 giữa bên thế chấp ông Lê Văn T, bà Võ Thị C; bên nhận thế chấp chi nhánh H ngân hàng N; bên vay vốn ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 cho các ông Lê Văn H; ông Lê Văn H1; ông Lê Văn P là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng A, thì thấy: Sau khi tiếp nhận hồ sơ công chứng về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 giữa bên thế chấp ông Lê Văn T, bà Võ Thị C, bên nhận thế chấp Chi nhánh H – Ngân hàng N bên vay vốn ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M, văn phòng đã kiểm tra hồ sơ và giải thích cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành thế chấp tài sản để đảm bảo cho bên thứ 3 vay vốn. Khi ký hợp đồng thế chấp, các bên hoàn toàn tự nguyện đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp và ký tên trước mặt Công chứng viên. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có hành vi lừa dối, ép buộc. Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, pháp luật không quy định Công chứng viên phải có nghĩa vụ đi xác minh, kiểm tra thực tế nên không biết được hộ cụ T, cụ C có bao nhiêu thành viên, đang sinh sống trên thửa đất có những ai, có những tài sản gì, của ai, đồng thời các bên cũng không thế chấp tài sản trên đất. Do vậy, hợp đồng công chứng số 7928A, quyển số 01CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng A chứng thực vào ngày 27/10/2011 đối với hồ sơ công chứng về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 giữa các bên là hợp pháp nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng A. Tuy nhiên, do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 giữa các bên bị vô hiệu nên phần chứng thực của hợp đồng công chứng số 7928A, quyển số 01CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng A cũng bị vô hiệu. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng công chứng A.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Ngân hàng phải chịu, còn Văn phòng công chứng A do được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên như bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

[7] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh H;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng công chứng A;
- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 07/2020/KDTM-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng các Điều 106, 108, khoản 2 Điều 109, Điều 122, 127, 137, 410, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Khoản 29 Điều 3, Điều 179 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 7; Điều 52 Luật Công chứng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N - Chi nhánh H.

Buộc ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M có trách nhiệm phải trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh H số tiền 3.612.555.556 đồng (*Ba tỷ, sáu trăm mười hai triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng*), trong đó tiền gốc là 1.600.000.000 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 31/7/2020 là 2.012.555.556 đồng.

Kể từ ngày 01/8/2020 ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N - Chi nhánh H về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi công nợ.

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn P.

Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 240739093 ngày 27/10/2011 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 13/11/2012 giữa bên thế chấp cụ Lê Văn T, cụ Võ Thị C, bên nhận thế chấp chi nhánh Ngân hàng N (nay là Chi nhánh H), bên vay vốn ông Lê Văn H và bà Vũ Thị M là vô hiệu.

4. Ngân hàng N - Chi nhánh H có trách nhiệm trả lại cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Văn T và cụ Võ Thị C là các ông Lê Văn H, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn P 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 882208 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 28/02/2006 mang tên hộ Lê Văn T, vợ Võ Thị C.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Ngân hàng N - Chi nhánh H phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0012666 ngày 19/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, Ngân hàng đã nộp xong tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

- Hoàn trả lại cho Văn phòng Công chứng A số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012737 ngày 25/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên như bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên

7. 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.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND t.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS t.p B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr

