

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 133/2024/DS-PT

Ngày 08 - 4 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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 Nguyễn Tấn Đức.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết.

Ông Nguyễn Duy Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP PD đối với Bản án sơ thẩm số 19/2023/DSST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2024/QĐ-PT ngày 29/3/2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP PD. Địa chỉ: Đường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn Tn, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiên N, địa chỉ: đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền lại:

+ Ông Hoàng Hải M; sinh năm 1983, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1982, có mặt.

Cùng địa chỉ: Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:**

1. Ông YR Byă, sinh năm 1968, vắng mặt.
2. Bà HL Niê, sinh năm 1970, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Bà HNNiê, vắng mặt.
2. Ông YP Byă, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà HB Niê, địa chỉ: Buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
4. Ông Đào Văn T1; địa chỉ: Thôn B, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Bà HN1 Niê, địa chỉ: Buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
6. Bà HWByă, địa chỉ: Buôn C1, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP PD.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 20/01/2017, Ngân hàng TMCP PD - Chi nhánh Đắk Lắk (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng O) với ông YR Byă và bà HL Niê đã ký Hợp đồng tín dụng số 0136/2017/HĐTD-CN. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho ông YR Byă và bà HL Niê vay số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng với lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông YR Byă và bà HL Niê và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp số 0735/2014/BĐ ngày 11/02/2014 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Theo Hợp đồng thế chấp thì ông YR Byă và bà HL Niê thế chấp cho ngân hàng 02 quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ551426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/11/2004 đối với thửa đất số 80; 196, 149A, tờ bản đồ số 41; 07 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 911510 do UBND huyện KB cấp ngày 12/06/2014 đối với thửa đất số 755, tờ bản đồ số 31 tại buôn C, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Hiện nay đã quá thời hạn trả nợ và ngân hàng đã nhiều lần đòi nợ nhưng ông YR Byă và bà HL Niê không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 29/09/2023, ông YR Byă và bà HL Niê nợ ngân hàng tổng số tiền là 408.093.498 đồng, trong đó: Nợ gốc 194.985.202 đồng và nợ lãi 213.108.296 đồng.

Do đó, Ngân hàng TMCP PD khởi kiện yêu cầu ông YR Byă và bà HL Niê phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, cụ thể như sau:

- Buộc ông YR Byă và bà HL Niê phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 408.093.498 đồng, trong đó: Nợ gốc 194.985.202 đồng và nợ lãi 213.108.296 đồng.

- Kể từ ngày 30/9/2023, ông YR Byă và bà HL Niê còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0136/2017/HĐTD-CN ngày 27/04/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông YR Byă và bà HL Niê không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản mà ông YR Byă và bà HL Niê đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 0735/2014/BĐ ngày 11/02/2014 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông YR Byă và bà HL Niê đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết mọi khoản nợ thì ông, bà vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Căn cứ vào bản án số 58/2022/HC-ST ngày 11/08/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên “Hủy một phần Giấy CNQSDĐ số Đ551426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/11/2004 cho hộ ông YR Byă đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk”. Do đó Ngân hàng yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh và giữ nguyên nội dung thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp. Trong trường hợp việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên gây thiệt hại cho Ngân hàng thì buộc các cá nhân hoặc tổ chức thực hiện sai quy định pháp luật về cấp GCN QSDĐ cho ông YR Byă và bà HL Niê phải bồi thường cho Ngân hàng đối với phần giá trị QSDĐ đã cấp sai.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông YR Byă và bà HL Niê trình bày:**
Ông YR Byă và bà HL Niê nhất trí với phần trình bày của Ngân hàng về thời gian vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn trả nợ, cũng như các tài sản thế chấp. Sau khi được ngân hàng giải ngân cho vay tiền thì cho đến nay ông YR Byă và bà HL Niê chỉ mới thanh toán được cho Ngân hàng tổng số tiền 35.248.217 đồng (trong đó 5.014.789 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh 30.232.219 đồng).

Thửa đất số 149A, ông YR Byă và bà HL Niê đã cho vợ chồng con gái tôi là HNNiê và YP Byă và UBND xã DK đã làm cho vợ chồng HN01 căn nhà 167 (chương trình cho đồng bào dân tộc thiểu số), việc tặng cho chỉ nói miệng, không có giấy tờ và chưa làm thủ tục sang tên.

Đối với thửa đất số 196, thực tế là của ông Đào Văn T1 nhưng UBND huyện cấp nhầm cho ông YR Byă và bà HL Niê. Ông YR và bà HL không biết việc này.

Ông YR và bà HL vay tiền giúp bà HN1 Niê và bà HWByă nhưng nay bà HN1 Niê và bà HWByă cho ông YR và bà HL nên không trả được nợ cho Ngân

hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì ông YR và bà HL đồng ý và sẽ đốc thúc bà HN1 Niê và bà HWByă trả nợ.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H Bliêr Niê trình bày:** Tôi là con gái của ông YR Byă và bà HL Niê, hiện tại bố mẹ tôi đang nợ Ngân hàng O số tiền 200 triệu đồng và lãi phát sinh, tôi không có ý kiến gì về phần tài sản của bố mẹ, tôi có nguyện vọng giao hết tài sản cho bố mẹ để bố mẹ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị HN Niê trình bày:** Tôi là con gái của ông YR Byă và bà HL Niê. Bố mẹ tôi có thể chấp tài sản để ký hợp đồng vay vốn với Ngân hàng O, trong số tài sản thế chấp đó có thửa đất 149A, diện tích 1.920m². Đây là tài sản bố mẹ tôi nói cho tôi, tuy nhiên chưa sang tên sổ đỏ cho tôi. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bố mẹ tôi trả nợ, tôi đồng ý giao tài sản cho bố mẹ tôi trả nợ.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh YP Byă trình bày:** Tôi là con rể của ông YR Byă và bà HL Niê, bố mẹ tôi có cho vợ chồng tôi thửa đất 149A nhưng chưa làm thủ tục sang tên, vợ chồng tôi đã được UBND xã DK, KB, tỉnh Đắk Lắk xây cho 01 căn nhà theo chương trình 167. Đến năm 2017, bố mẹ vợ tôi đứng ra vay hộ cho bà HN1 Niê và HWByă tại Ngân hàng O, việc vay mượn tiền này tôi hoàn toàn không biết. Nay Ngân hàng yêu cầu bố mẹ vợ tôi trả nợ, tôi không đồng ý vì bố mẹ vợ tôi chỉ mượn hộ và thửa đất này đã cho vợ chồng tôi.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà HN1 Niê trình bày:** Tôi là chị ruột của bà HL Niê, số tiền mà ông YR Byă và bà HL Niê vay của Ngân hàng O là vay dùm cho tôi và bà HWByă, tôi cũng đồng ý sẽ trả toàn bộ nợ gốc và tiền lãi phát sinh.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà HWByă trình bày:** Ngày 20/01/2017, tôi có nhờ ông YR Byă và bà HL Niê thế chấp sổ đỏ cho Ngân hàng O để vay 200.000.000 đồng, trong đó tôi vay 75.000.000 đồng, chị HN1 Niê vay 75.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng là nợ cũ của nhà ông YR Byă và bà HL Niê. Nay Ngân hàng khởi kiện, chúng tôi chấp nhận sẽ trả tiền gốc và lãi phát sinh theo quy định của Ngân hàng. Tuy nhiên, do chúng tôi bán nhà chưa được nên chưa trả nợ cho Ngân hàng, mong ngân hàng tạo điều kiện cho chúng tôi.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn T1 trình bày:** Thửa đất số 196 là do tôi nhận chuyển nhượng của ông Hoàn Văn K và bà Nguyễn Thị H vào năm 2000, chỉ viết giấy tay với nhau vì ông Hoàn Văn K và bà Nguyễn Thị H chưa được cấp GCNQSD đất nhưng UBND huyện KB đã cấp nhậm cho bị đơn. Thửa đất số 755, tờ bản đồ số 31 do tôi khai hoang và đã được cấp bìa. Năm 2018, tôi đã bán cho ông YL Niê và bà HL1 Byă thửa đất số 72, tờ bản đồ số 37, diện tích 3.554m² nhưng lại đưa nhậm bìa của thửa đất số 755 cho ông YL và bà HL1 để tự sang tên. Năm 2014, UBND huyện KB, lại cấp bìa bị đơn. Hiện nay, gia đình tôi đang sử dụng ổn định các thửa đất số 196 và 755 không tranh chấp với ai. Do UBND huyện KB cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196 nên tôi đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ551426 ngày 24/11/2004 đối với thửa đất số 196.

Tại Bản án số 58/2022/HC-ST ngày 11/8/2022 của Toà án nhân Đăk Lăk đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên hủy một phần phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ551426 ngày 24/11/2004 đối với thửa đất số 196.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đăk Lăk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 42; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299 và Điều 463 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O, chi nhánh Đăk Lăk:

- Buộc ông YR Byă và bà HL Niê trả cho Ngân hàng O, chi nhánh Đăk Lăk tổng số tiền 408.093.498 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 194.985.202 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 213.108.296 đồng. Ngoài ra, ông YR Byă và bà HL Niê còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 30/9/2023 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Trường hợp, ông YR Byă và bà HL Niê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện KB, tỉnh Đăk Lăk xử lý tài sản bảo đảm của ông YR Byă và bà HL Niê để thu hồi nợ cho Ngân hàng, bao gồm:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ551 426 do UBND huyện KB, tỉnh Đăk Lăk cấp cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê ngày 24/11/2004, đối với: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 41 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đăk Lăk, trên đất có cây cà phê trồng từ năm 2009. Và thửa đất số 149A, tờ bản đồ số 07 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đăk Lăk, trên đất có 01 ngôi nhà xây năm 2000 theo chương trình 147, bề ngang: 07m; chiều dài: 05m, mái lợp tôn, trần không đóng la phong, cửa sắt, nền láng xi măng, phía trước nhà có 01 sân phơi.

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 911510 do UBND huyện KB, tỉnh Đăk Lăk cấp cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê ngày 12/06/2014, đối với thửa đất số 755, tờ bản đồ số 31 tại buôn Cư păm, xã DK, huyện KB, tỉnh Đăk Lăk. Trên thửa đất này đang trồng cà phê năm thứ 10, hiện đang cho thu hoạch.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí hợp lý khác cho Ngân hàng O, chi nhánh Đăk Lăk thì ông YR Byă và bà HL Niê vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng O, chi nhánh Đăk Lăk theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng O về việc xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: Xã DK, huyện KB, tỉnh Đăk Lăk.

- Đối với yêu cầu của Ngân hàng O về việc: Buộc các cá nhân hoặc tổ chức

thực hiện sai quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông YR Byă và bà HL Niê phải có trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng O phần giá trị quyền sử dụng đất đã cấp sai:

Căn cứ vào điểm đ, điểm g khoản 4, khoản 5 Điều 189 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì yêu cầu này của Ngân hàng O không có tên, địa chỉ cụ thể của người bị kiện, không có các tài liệu, chứng cứ chứng minh cũng như số liệu thiệt hại thực tế của Ngân hàng O. Vì vậy, không đặt ra để giải quyết trong vụ án này. Sẽ giải quyết thành một vụ án khác khi Ngân hàng O yêu cầu và có đủ các thông tin liên quan.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 10/10/2023, nguyên đơn Ngân hàng TMCP PD kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Xem xét rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện KB, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB đối với việc cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ551426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/11/2004 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Nếu Ngân hàng O bị thiệt hại tài chính về xử lý tài sản thế chấp thì Ủy ban nhân dân huyện KB, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ngày 20/01/2017, vợ chồng ông YR Byă và bà HL Niê ký hợp đồng tín dụng số 0136/2017/HĐTD-CN với Ngân hàng O, chi nhánh Đắk Lắk để vay số tiền 200.000.000 đồng; thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất vay 10,5 % /năm. Chia làm 03 kỳ trả nợ, như sau: Ngày 18/01/2018 trả 70.000.000 đồng; ngày 18/01/2019

trả 80.000.000 đồng; ngày 18/01/2020 trả 100.000.000 đồng. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông YR Byă và bà HL Niê và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp số 0735/2014/BĐ ngày 11/02/2014 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Theo Hợp đồng thế chấp thì ông YR Byă và bà HL Niê thế chấp cho ngân hàng 02 quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 551426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/11/2004 đối với thửa đất số 80; 196, 149A, tờ bản đồ số 41; 07 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 911510 do UBND huyện KB cấp ngày 12/06/2014 đối với thửa đất số 755, tờ bản đồ số 31 tại buôn Cư Păm, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay ông YR Byă và bà HL Niê chỉ mới thanh toán được cho Ngân hàng tổng số tiền 35.248.217 đồng (trong đó 5.014.789 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh 30.232.219 đồng). Đến nay đã quá thời hạn trả nợ nhưng ông YR Byă và bà HL Niê vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc, tiền lãi theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu ông YR Byă và bà HL Niê trả cho Ngân hàng 408.093.498 đồng (trong đó: Tiền nợ gốc là 194.985.202 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 213.108.296 đồng) và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc ông YR Byă và bà HL Niê trả cho Ngân hàng O, chi nhánh Đắk Lắk tổng số tiền 408.093.498 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 194.985.202 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 213.108.296 đồng. Ngoài ra, ông YR Byă và bà HL Niê còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 30/9/2023 cho đến khi trả hết nợ vay. Và xử lý các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 80, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 149A, tờ bản đồ số 07; thửa đất số 755, tờ bản đồ số 31 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; và toàn bộ tài sản trên đất của các thửa đất nói trên là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án xem xét rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện KB, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB đối với việc cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ551426 do UBND huyện KB cấp ngày 24/11/2004 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Trường hợp khi xử lý tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho Ngân hàng O thì phải bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng O không khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện KB, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB và các cá nhân liên quan đến việc cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196 để yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ511426; nguyên đơn cũng không đưa ra các yêu cầu cụ thể, thiệt hại thực tế bị xâm phạm và các tài liệu, chứng cứ liên quan đến thiệt hại do hành vi cấp sai giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất gây ra. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm đ, g khoản 4 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngân hàng thương mại cổ phần O được quyền khởi kiện vụ án độc lập đề yêu cầu cá nhân, cơ quan, tổ chức bồi thường thiệt hại do hành vi cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 196, tờ bản đồ số 41 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk gây thiệt hại cho Ngân hàng.

Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Tại Hợp đồng thế chấp số 0735/2014/BĐ ngày 11/02/2014, ông YR Byă và bà HL Niê đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ551426 ngày 24/11/2004 cho hộ ông ông YR Byă và bà HL Niê.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 58/2022/HC-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân Đắk Lắk (có hiệu lực pháp luật) đã tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ511426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/11/2004 cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41, tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, do cấp sai đối tượng, nguồn gốc và hiện trạng sử dụng. Trên thực tế thửa đất số 196 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đào Văn T1.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ511426 ngày 24/11/2004 cấp cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê đối với thửa đất số 196 bị hủy giá trị pháp lý nên cần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0735/2014/BĐ ngày 11/02/2014 bị vô hiệu một phần đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp trên là thiếu sót, chưa giải quyết triệt để vụ án nên cần bổ sung nội dung này mới phù hợp. Xét thấy, thiếu sót nêu trên có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác không bị 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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP PD – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 42; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 238

Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299 và Điều 463 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Tuyên xử:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O, chi nhánh Đắk Lắk:

- Buộc ông YR Byă và bà HL Niê trả cho Ngân hàng O, chi nhánh Đắk Lắk tổng số tiền 408.093.498 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 194.985.202 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 213.108.296 đồng. Ngoài ra, ông YR Byă và bà HL Niê còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 30/9/2023 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Trường hợp, ông YR Byă và bà HL Niê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện KB, tỉnh Đắk Lắk xử lý tài sản bảo đảm của ông YR Byă và bà HL Niê để thu hồi nợ cho Ngân hàng, bao gồm:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ551 426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê ngày 24/11/2004, đối với: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 41 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có cây cà phê trồng từ năm 2009. Và thửa đất số 149A, tờ bản đồ số 07 tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có 01 ngôi nhà xây năm 2000 theo chương trình 147, bề ngang: 07m; chiều dài: 05m, mái lợp tôn, trần không đóng la phong, cửa sắt, nền láng xi măng, phía trước nhà có 01 sân phơi.

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 911510 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê ngày 12/06/2014, đối với thửa đất số 755, tờ bản đồ số 31 tại buôn Cư păm, xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Trên thửa đất này đang trồng cà phê năm thứ 10, hiện đang cho thu hoạch.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí hợp lý khác cho Ngân hàng O, chi nhánh Đắk Lắk thì ông YR Byă và bà HL Niê vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng O, chi nhánh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

[1.2] Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng O về việc xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất số 196, tờ bản đồ số 41, tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0735/2014/BĐ ngày 11/02/2014 giữa ông YR Byă và bà HL Niê và Ngân hàng TMCP PĐ bị vô hiệu một phần đối với phần thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 41, tại xã DK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 551426 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/11/2004 cho hộ ông YR Byă và bà HL Niê.

[1.3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng O về việc: Buộc các cá nhân hoặc tổ chức thực hiện sai quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông YR Byă và bà HL Niê phải có trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng O

phần giá trị quyền sử dụng đất đã cấp sai: Sẽ được giải quyết thành một vụ án khác khi Ngân hàng O có đơn yêu cầu cung cấp đủ các thông tin liên quan.

[2] Các quyết định khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP PD phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2023/0003440 ngày 26/10/2023 tại Chi cục thi hành án huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án 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, 7a và 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Bông;
- CC THADS huyện KB;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức