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

Bản án số: 25/2023/DS-PT
Ngày: 09/01/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 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: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng

Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 248/2022/TLPT-DS ngày 19/12/2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DSST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 263/2022/QĐ-PT ngày 19/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn T; địa chỉ: Số X đường N, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phạm Đình V – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vinh: Ông Nguyễn Mạnh C – Trưởng phòng Phòng giao dịch TH – Chi nhánh Đắk Lắk thuộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn T; địa chỉ: Số O đường TH, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1988; địa chỉ: Số Z thôn Đ, xã Q, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH; địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (ông KH có mặt, bà TH vắng mặt).

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

4.1. Bà Lusia TR và ông A K; cùng địa chỉ: Buôn R, xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

4.2. Bà Trần Thị Mỹ D2; địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Đình TH1; địa chỉ: Số nhà Z, thôn C2, xã Q, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4.4. Bà Võ Thị L1; địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4.5. Ông A N (Ama H N); địa chỉ: Buôn R, xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4.6. Bà H B, ông M, ông W1, ông W2, ông TR2; cùng địa chỉ: Buôn R, xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

4.7. Văn phòng công chứng A; địa chỉ: Đường Q1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Đỗ Văn CH - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H1 (vắng mặt).

4.8. Ủy ban nhân dân xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu NH – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E (vắng mặt).

5. Người làm chứng: Ông Lý Văn TR1, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn X, xã C1, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

6. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người được ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn T trình bày:*

Ngày 10/8/2018, Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch TH (gọi tắt là Ngân hàng) có cho bà Trần Thị Cẩm H vay vốn theo Hợp đồng vay số LD 1821800364, số tiền vay 410.000.000 đồng; mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh – Nông nghiệp; thời hạn vay 24 tháng (từ ngày 13/8/2018 đến hết ngày 13/8/2020); thời hạn trả nợ: Kỳ hạn trả gốc chia làm hai đợt, đợt 1 ngày 13/8/2019 trả 205.000.000 đồng, đợt 2 ngày 13/8/2020 trả 205.000.000 đồng; kỳ hạn trả lãi 12 tháng/lần, lãi suất 03 tháng đầu tiên là 12%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời

điểm chuyển nợ quá hạn. Trường hợp chậm trả lãi, bà H phải chịu mức lãi suất trên số dư lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, bà H đã sử dụng tài sản tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC/NTT ngày 10/8/2018 đã ký giữa bà H với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 530971, thửa đất số 183 (cũ 33a), tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã Ea H'đing, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4270m^2 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 530972, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4510m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/7/2018 cho bà Trần Thị Cẩm H.

Quá trình thực hiện Hợp đồng vay số LD 1821800364 ngày 10/8/2018, bà Trần Thị Cẩm H chưa thanh toán cho Ngân hàng được khoản nợ nào.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Sài Gòn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Cẩm H trả số tiền 709.465.712 đồng, trong đó nợ gốc 410.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 211.830.151 đồng, lãi quá hạn 87.635.561 đồng tính đến ngày 15/8/2022. Đồng thời, thu toàn bộ số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 16/8/2022 đến khi bà Trần Thị Cẩm H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Trần Thị Cẩm H không trả nợ cho Ngân hàng hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 đã ký giữa bà Trần Thị Cẩm H với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 29/4/2001 giữa ông AW với ông KH và Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T với bà Trần Thị Cẩm H đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530972, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4510m^2 thì Ngân hàng không đồng ý vì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Cẩm H đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Cẩm H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa, vì vậy Tòa án không tiến hành lấy lời khai của bị đơn được.*

** Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH trình bày:*

Ngày 29/4/2001 ông A W có chuyển nhượng cho ông một mảnh đất tại khu vực Ea Đát (nay là buôn R, xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 4.500m^2, với giá 9.090.000 đồng. Đất có tứ cận: phía Bắc giáp ông Phạm Huy H3, phía Nam giáp ông X1, phía Đông giáp ông A K3, phía Tây giáp ông TR1; khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng đất; Giấy sang nhượng có xác nhận của Ban tự quản buôn R là ông A Ma H N và chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất chuyển nhượng được cấp chung với các thửa đất khác nên ông A W đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để đi làm thủ tục tách thửa; nhưng do không am hiểu pháp luật và gia đình tại thời điểm đó quá khó khăn nên ông không làm được thủ tục cho nên ông đã trả lại Giấy chứng nhận cho ông A W. Ông chỉ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A W, còn các thành viên khác trong hộ ông A W có biết việc chuyển nhượng hay không thì ông không biết. Hiện trạng thửa đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì là đất trống, sử dụng để trồng bắp, đậu; đến năm 2014-2015 vợ chồng ông bắt đầu trồng cây cà phê. Vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay không có ai tranh chấp. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy ngày 29/4/2001 giữa ông với ông A W và Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T với bà Trần Thị Cẩm H đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530972, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, diện tích 4510m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk.

* *Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị TH trình bày:* Bà là vợ của ông Lý Văn KH, bà đồng ý với ý kiến của ông KH và không có ý kiến gì khác.

* *Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lusia TR trình bày:* Bà không có mối quan hệ quen biết với bà Trần Thị Cẩm H. Vào năm 2018, bà có vay tiền của bà Võ Thị N3 (không biết địa chỉ) để đáo hạn Ngân hàng và có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hẹn 05 ngày trả tiền thì bà N3 trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì nợ xấu không vay Ngân hàng được nên bà N3 yêu cầu bà sang tên cho vợ chồng em gái của bà N3 là ông Nguyễn Đình TH1 và bà Võ Thị L1. Sau khi thực hiện xong thủ tục sang tên thì ông TH1 và bà L1 không vay được Ngân hàng vì ông TH1 nợ xấu. Sau đó, bà gặp bà Trần Thị Mỹ D2 để nhờ bà D2 trả tiền cho bà N3 để lấy lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D2 thỏa thuận với bà N3 để ông TH1 và bà L1 sang tên các Giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Cẩm H để bà H làm thủ tục vay tiền Ngân hàng trả cho bà D2, còn việc bà H có trả tiền cho bà D2 hay không thì bà không biết. Hiện nay, bà đang quản lý, sử dụng thửa đất số 183 (cũ 33a), tờ bản đồ

số 22, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4270m^2; còn thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, diện tích 4510m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk do ông Lý Văn KH đang quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà không có ý kiến gì, bà đồng ý giao lại thửa đất bà đang quản lý, sử dụng cho Ngân hàng. Đối với thửa đất ông KH đang quản lý sử dụng thì được bố bà là ông A W chuyển nhượng đã lâu, ông KH đã quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, gia đình bà không tranh chấp nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích cho ông KH.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H B trình bày:* Bà là vợ của ông A W, ông A W chết năm 2018, giữa bà với ông A W có 06 người con chung là ông M, ông W1, ông W2, ông TR3, ông TR2, bà Lusia TR; trong đó người con tên TR3 đã chết. Tại thời điểm ông A W chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, diện tích 4510m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk cho ông Lý Văn KH thì bà và các con đều không biết, sau này ông A W mới cho bà và các con biết nhưng bà và các con không có ý kiến gì về việc này. Tại thời điểm ông Y W chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông KH thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998 và được cấp chung với nhiều thửa khác của gia đình, tuy nhiên bà không biết lý do gì ông A W không làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông KH. Từ khi chuyển nhượng đến nay ông KH là người sử dụng, thửa đất nêu trên và không tranh chấp với ai. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà không có ý kiến gì, bà đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông KH, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông A N trình bày:* Ông và ông A W là người cùng buôn nên có mối quan hệ quen biết với nhau, còn ông Lý Văn KH thì ông không có mối quan hệ gì. Vào năm 2001, ông là buôn trưởng của buôn R, xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 29/4/2001, ông có ký xác nhận vào Giấy sang nhượng đất rẫy giữa ông A W chuyển nhượng cho ông Lý Văn KH, ông KH đã giao đủ tiền cho ông A W, ông A W đã bàn giao đất cho ông KH, ông KH quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Trong Giấy sang nhượng giữa ông A W với ông KH thì còn có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E.

** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E là ông Nguyễn Hữu NH trình bày:* Vào năm 2001, ông Y L2 Mlô Duôn Du là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E. Ngày 29/4/2001, ông Y L2 đã ký chứng thực vào Giấy sang nhượng đất rẫy ông A W chuyển nhượng cho ông Lý Văn KH nhằm mục đích xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người dân với nhau.

** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng A là ông Nguyễn Minh H1 trình bày:* Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp, cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng công chứng A nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T với bà Trần Thị Cẩm H là hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Ngân hàng đồng ý cho bà Trần Thị Cẩm H dùng tài sản của mình để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà H với Ngân hàng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và thống thất đồng ý ký, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Như vậy, tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng công chứng A thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì về việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình TH 2 và bà Võ Thị L1 trình bày:* Ông bà đồng ý với lời trình bày của bà Lusia TR. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ D2 trình bày:* Vào năm 2018, bà có cho vợ chồng bà Lusia TR và A K vay tiền để trả nợ cho bà N3; sau đó bà Lusia TR và ông A K đã trả nợ cho bà, từ tháng 8/2018 cho đến nay bà và vợ chồng bà Lusia TR không còn liên lạc gì với nhau. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với bà Trần Thị Cẩm H thì bà không có ý kiến gì và bà không liên quan gì đến vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông A K, ông M, ông W1, ông W2, ông TR2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa, vì vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những người trên.*

** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Lý Văn TR1 trình bày:* Ông là chú ruột của ông Lý Văn KH, ông không có mối quan hệ gì với ông A W và bà H B. Ông có thửa đất giáp ranh liền kề với đất của ông A W là thửa đất sau này ông A W chuyển nhượng cho ông KH. Năm 2001, khi biết vợ chồng ông A W muốn chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk thì ông là người giới thiệu cho ông KH nhận chuyển

nhượng và ông là người trực tiếp giao tiền cho ông A W. Hiện trạng thửa đất tại thời điểm ông KH nhận chuyển nhượng là đất màu, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông KH mới trồng cà phê và tiêu. Từ năm 2001 cho đến nay vợ chồng ông KH canh tác ổn định không phát sinh tranh chấp với ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DSST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 705; Điều 707; Điều 710; Điều 712; Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng Điều 73 Luật đất đai năm 1993; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH.

[1] Buộc bà Trần Thị Cẩm H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T số tiền 709.465.712 đồng, trong đó nợ gốc 410.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 211.830.151 đồng, lãi quá hạn 87.635.561 đồng tính đến ngày 15/8/2022.

Kể từ ngày 16/8/2022, bà Trần Thị Cẩm H còn phải tiếp tục thanh toán lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo mức lãi suất theo Hợp đồng vay số LD 1821800364 ngày 10/8/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[2] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/4/2001 giữa ông A W và ông Lý Văn KH đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4510m^2 (diện tích đất thực tế 4460,7m^2). Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Nông Văn NG, phía Nam giáp đất ông A NH (thửa 18), phía Đông giáp đất ông Lý Văn TR1, phía Tây giáp đất ông G. Tài sản trên đất gồm: 262 cây cà phê trồng năm 2015; 84 trụ tiêu trồng năm 2015, trong đó: 80 trụ là cây keo sống, 01 trụ trồng trên cây mít và 03 trụ trồng bằng cây bơ, số cây tiêu trên hiện đã bị chết, còn lại 10 trụ còn tiêu sống; 01 cây mít, 03 cây bơ, 06 cây keo đều trồng năm 2015.

[3] Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – CN Đắk Lắk – PGD TH với bà Trần Thị Cẩm H đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Cẩm H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 183 (cũ 33a), tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4270m^2 (diện tích đất thực tế 4324m2) theo một phần của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – CN Đắk Lắk – PGD TH với bà Trần Thị Cẩm H. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp thửa 33, phía Nam giáp đường nội đồng, phía Đông giáp thửa 71, phía Tây giáp thửa 38.

[4] Sau khi bà Trần Thị Cẩm H trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Cẩm H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530971 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/7/2018 cho bà Trần Thị Cẩm H.

[5] Buộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn T có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Cẩm H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530972 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/7/2018 cho bà Trần Thị Cẩm H để bà H làm thủ tục sang tên, đổi chủ cho bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[6.1]. Về án phí: Bà Trần Thị Cẩm H phải chịu 32.679.000 đồng (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 12.212.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2010/0010083 ngày 11/6/2020. Ngân hàng TMCP Sài Gòn T được nhận lại số tiền 11.912.000 đồng.

Ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2019/0016501 ngày 02/12/2020 và số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2021/0008086 ngày 25/3/2022.

[6.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị Cẩm H phải chịu 3.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng được nhận lại 3.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được từ bà Trần Thị Cẩm H.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/8/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH, bà Đàm Thị TH.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Do đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn T không có căn cứ pháp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DSST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung, xét đơn kháng cáo của bên phía nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Sài Gòn T, thì thấy: Vào ngày 10/8/2018, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD TH và bị đơn là bà Trần Thị Cẩm H có ký kết với nhau Hợp đồng vay LD số 1821800364, với số tiền vay là 410.000.000 đồng, mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh – nông nghiệp; thời hạn vay 24 tháng (từ ngày 13/8/2018 đến hết ngày 13/8/2020); thời hạn trả nợ: Kỳ hạn trả gốc chia làm hai đợt, đợt 1 ngày 13/8/2019 trả 205.000.000 đồng, đợt 2 ngày 13/8/2020 trả 205.000.000 đồng; kỳ hạn trả lãi 12 tháng/lần, lãi suất 03 tháng đầu tiền là 12%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Đồng thời, để đảm bảo khoản vay thì Ngân hàng và bà Trần Thị Cẩm H ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC/NTT, trong đó bà H thế chấp các quyền sử dụng đất gồm: Quyền sử dụng đất là thửa đất số 183 (cũ 33a), tờ bản đồ số 22, diện tích 4.270m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530971 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà

Trần Thị Cẩm H vào ngày 31/7/2018 và Quyền sử dụng đất là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 33, diện tích 4.510m^2, tọa lạc tại E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530972 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trần Thị Cẩm H ngày 31/7/2018. Tuy nhiên, đến thời hạn trả nợ do bị đơn bà Trần Thị Cẩm H chưa thanh toán cho Ngân hàng được khoản tiền vay nào nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu bà H trả số tiền 709.465.712 đồng (trong đó nợ gốc 410.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 211.830.151 đồng, lãi quá hạn 87.635.561 đồng tính đến ngày 15/8/2022); Đồng thời, thu toàn bộ số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 16/8/2022 cho đến khi bà H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng; Trường hợp bà H không trả nợ cho Ngân hàng hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp.

[2.1] Theo Hợp đồng vay số LD 1821800364 ngày 10/8/2018 nêu trên thì thời hạn trả nợ của bị đơn bà Trần Thị Cẩm H vào đợt 2 ngày 13/8/2020, tuy nhiên đến hạn trả nợ bị đơn bà H chưa thanh toán bất kỳ khoản nợ nào cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó Ngân hàng khởi kiện buộc bà H phải thanh toán nợ cho Ngân hàng là có cơ sở, đồng thời nội dung này nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

[2.2] Đối với tài sản bảo đảm thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 183 (cũ 33a), tờ bản đồ số 22, diện tích 4.270m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530971 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trần Thị Cẩm H vào ngày 31/7/2018 thì thấy các đương sự không có ai kháng cáo về tài sản này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không đặt ra để xem xét.

[2.3] Đối với tài sản bảo đảm thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 33, diện tích 4.510m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530972 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trần Thị Cẩm H ngày 31/7/2018, thì thấy:

Theo lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lý Văn KH, bà Đàm Thị TH, bà Lusia TR, bà H B và người làm chứng là ông Lý Văn TR1, vào ngày 29/4/2001 ông A W chuyển nhượng cho ông Lý Văn KH 01 thửa đất có diện tích 4.500m^2, tại thời điểm chuyển nhượng thì đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào năm 1998. Khi chuyển nhượng hai bên có lập Giấy sang nhượng đất viết tay và có xác nhận của Bản tự quản buôn R, xã E, huyện C1, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và bên chuyển nhượng đã bàn giao toàn bộ diện tích đất, theo kết quả xác minh tại chính quyền địa phương và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì gia đình ông KH đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay và đã trồng cây cà phê, tiêu trên thửa đất.

Đến năm 2017, hộ gia đình ông A W đã làm thủ tục tặng cho bà Lusia TR (là con gái của ông A W) toàn bộ đất của gia đình; năm 2018 bà Lusia TR chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình TH1 và bà Võ Thị L1; sau đó ông TH1, bà L1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm H. Việc tặng cho và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của gia đình ông A W, thì có cả thửa đất số 07, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 4.500m^2 mà ông A W đã chuyển nhượng cho ông KH vào ngày 29/4/2001 nhưng ông KH không biết sự việc trên và hiện nay thửa đất số 07, tờ bản đồ số 33 này đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CM530972 ngày 31/7/2018 đứng tên bà Trần Thị Cẩm H. Đến ngày 10/8/2018 bà Trần Thị Cẩm H đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD TH để vay tiền theo Hợp đồng thế chấp số 0427/2018/TC/NTT, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM530972 là thuộc quyền sử dụng của ông Lý Văn KH, bà Đàm Thị TH.

Xét Giấy sang nhượng đất mà ông A W và ông KH xác lập vào ngày 29/4/2001 là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, thửa đất là của hộ gia đình nhưng chỉ có một mình ông A W ký giấy sang nhượng là không đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, số tiền chuyển nhượng đất cho ông KH thì được cả gia đình sử dụng, tiêu xài và từ năm 2001 đến nay, gia đình ông A W không phản đối và không có tranh chấp gì, bên nhận chuyển nhượng cũng đã trồng cây công nghiệp lâu năm và sử dụng thửa đất liên tục. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông KH là đúng quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của Ngân hàng về việc không đồng ý hủy một phần của Hợp đồng thế chấp số 0427/2018/TC/NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD TH với bị đơn bà Trần Thị Cẩm H liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM530972, thì thấy: Như đã phân tích ở trên thì thấy rằng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 33, diện tích 4.510m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có đầy đủ cơ sở để kết luận quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Lý Văn KH, bà Đàm Thị TH. Mặt khác, lẽ ra trước khi ký kết hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo thì Ngân hàng phải đến kiểm tra xem xét thực địa tại thửa đất và xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai là người đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C1 là chưa bảo đảm về trình tự, thủ tục thẩm định, xét duyệt hồ sơ vay vốn theo quy định. Do đó, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 33, diện tích 4510m^2, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông KH, bà TH.

Từ phân tích nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD TH, nên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 46/2022/DSST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DSST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

- Áp dụng Điều 705, Điều 707, Điều 710, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.

[1]. Buộc bà Trần Thị Cẩm H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T số tiền 709.465.712 đồng *(Bảy trăm lẻ chín triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm mười hai đồng)*; trong đó nợ gốc 410.000.000 đồng *(Bốn trăm mười triệu đồng)*, nợ lãi trong hạn 211.830.151 đồng *(Hai trăm mười một triệu, tám trăm ba mươi ngàn, một trăm năm mươi mốt đồng)*, lãi quá hạn 87.635.561 đồng *(Tám mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm sáu mươi mốt đồng)* tính đến ngày 15/8/2022.

Kể từ ngày 16/8/2022, bà Trần Thị Cẩm H còn phải tiếp tục thanh toán lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo mức lãi suất theo Hợp đồng vay số LD 1821800364 ngày 10/8/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 29/4/2001 giữa ông A W và ông Lý Văn KH

đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4.510m^2 (diện tích đất thực tế 4.460,7m^2). Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Nông Văn NG, phía Nam giáp đất ông A NH (thửa 18), phía Đông giáp đất ông Lý Văn TR1, phía Tây giáp đất ông G. Tài sản trên đất gồm: 262 cây cà phê trồng năm 2015; 84 trụ tiêu trồng năm 2015 (trong đó: 80 trụ là cây keo sống, 01 trụ trồng trên cây mít và 03 trụ trồng bằng cây bơ, số cây tiêu trên hiện đã bị chết, còn lại 10 trụ còn tiêu sống); 01 cây mít, 03 cây bơ, 06 cây keo đều trồng năm 2015.

Thửa đất này do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CM530972 ngày 31/7/2018 đứng tên bà Trần Thị Cẩm H.

[3]. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – CN Đắk Lắk – PGD TH với bà Trần Thị Cẩm H đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CM530972 ngày 31/7/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho tên bà Trần Thị Cẩm H.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Cẩm H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 183 (cũ 33a), tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530971 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trần Thị Cẩm H, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4.270m^2 (diện tích đất thực tế 4.324m^2) theo một phần của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0427/2018/TC-NTT ngày 10/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – CN Đắk Lắk – PGD TH với bà Trần Thị Cẩm H. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp thửa 33, phía Nam giáp đường nội đồng, phía Đông giáp thửa 71, phía Tây giáp thửa 38.

[4]. Sau khi bà Trần Thị Cẩm H trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Cẩm H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530971 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/7/2018 cho bà Trần Thị Cẩm H.

[5]. Buộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – CN Đắk Lắk – PGD TH có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Cẩm H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 530972 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31/7/2018 cho bà Trần Thị Cẩm H để bà H làm thủ tục sang tên, đổi chủ cho bên nhận chuyển nhượng là ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH.

[6]. Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Cẩm H phải chịu 32.679.000 đồng *(Ba mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi chín ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 12.212.000 đồng *(Mười hai triệu, hai trăm mười hai ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2010/0010083 ngày 11/6/2020. Như vậy, Ngân hàng TMCP Sài Gòn T được nhận lại số tiền 11.912.000 đồng *(Mười một triệu, chín trăm mười hai ngàn đồng)*.

- Ông Lý Văn KH và bà Đàm Thị TH được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2019/0016501 ngày 02/12/2020 và số tiền 600.000 đồng *(Sáu trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2021/0008086 ngày 25/3/2022.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Sài Gòn T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 theo Biên lai thu số AA/2021/0013636 ngày 31/8/2022. Như vậy, Ngân hàng đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[7]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị Cẩm H phải chịu 3.500.000 đồng *(Ba triệu, năm trăm ngàn đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng được nhận lại 3.500.000 đồng *(Ba triệu, năm trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được từ bà Trần Thị Cẩm H.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 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, 7 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:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C1;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;

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

(Đã ký)

- Lưu hồ sơ vụ án.

Y Phi Kbuôr