

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 205/2022/DS-PT

Ngày 27 - 9 - 2022

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2022/TLPT-DS ngày 27/7/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 176/2022/QĐ-PT ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần B; trụ sở: Tháp B, đường V1, quận K1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện pháp luật của nguyên đơn: Ông Phan Đức T1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh L1, chức vụ: Trưởng Phòng quan hệ khách hàng 2 của Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh H; địa chỉ: Đường V2, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2021); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Tuấn V (Có mặt), bà Nguyễn Thị Diễm T (Vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T: Ông Bùi Tuấn V; cùng nơi ĐKKHKT: Đường V2, tổ dân phố A1, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ hiện nay: Thôn F, xã D, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2021); Có mặt.

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

3.1. Bà H K Mlô, ông Y T2 Niê; địa chỉ: Thôn X, xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà H K Mlô, ông Y T2 Niê: Ông Nguyễn Đình B1; địa chỉ: Đường V2, phường A2, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022); Có mặt.

3.2. Ông Y L Hwing, bà H N Mlô; địa chỉ: Buông R, phường L2, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.3. Ông Y W Mlô, bà H N1 Niê; địa chỉ: Buôn M, xã D, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Người phiên dịch: Ông Y T2 Bkrông; địa chỉ: Buôn J, xã E1, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B; bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H K Mlô, ông Y T2 Niê.

6. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Thanh L1 trình bày:

Để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ (nay là Chi nhánh H), theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/1236381/HĐTD ngày 22/8/2017, vợ chồng ông Bùi Tuấn V và bà Nguyễn Thị Diễm T đã thế chấp các lô đất và tài sản gắn liền với đất tại xã E, thị xã H, gồm:

- Diện tích đất 10.444,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 727429.

- Diện tích đất 15.590m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733458.

- Diện tích đất 1.917,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076782.

- Diện tích đất 7.268,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991347.

Hiện nay, khoản vay trên của ông V, bà T đã quá hạn và chưa trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã khởi kiện ông V, bà T ra Tòa án. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2020/DS-PT ngày 19/2/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đã tuyên buộc ông V và bà T có nghĩa

vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền 1.187.043.151 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 09/10/2019 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP B theo đúng nhận định và quyết định của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng như tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2021/DS-GĐT ngày 01/6/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017 của Ngân hàng nếu ông Bùi Tuấn V và bà Nguyễn Thị Diễm T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền 1.187.043.151 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 09/10/2019 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết như bản án phúc thẩm đã có lực số 21/2020/DS-ST ngày 19/2/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đề nghị Tòa án xem xét bác đơn yêu cầu phản tố của bà H K Mlô và ông Y T2 Niê về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/08/2017 giữa Ngân hàng với ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T.

Bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày:

Trước đây ông Y W Mlô, bà H N1 Niê có vay tiền của vợ chồng ông V, bà T. Sau đó ông Y L Hwing, bà H N Mlô (Là bố mẹ của Y W Mlô) đứng ra bảo lãnh cho ông Y W Mlô, bà H N1 Niê để vay tiền của ông V, bà T. Ngày 22/02/2017, ông Y L Hwing, bà H N Mlô ra Văn phòng công chứng số 03 thị xã H ký Hợp đồng vay tiền có thế chấp số 1127, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông bà đồng ý thế chấp các quyền sử dụng đất của ông bà để bảo đảm thực hiện toàn bộ các khoản nợ của ông Y W Mlô, bà H N1 Niê cho vợ chồng ông V, bà T đối với 05 thửa đất mang tên ông Y L Hwing, bà H N Mlô, gồm:

- Lô đất 01: Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.820m² theo GCNQSDĐ số B 955231, do UBND huyện K2 cấp ngày 12/7/1993, tọa lạc tại phường L2, thị xã H, Đắk Lắk.

- Lô đất 02: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.575m² theo GCNQSDĐ số AN 733457, tọa lạc tại xã E, thị xã H (Ông V, bà T đã sang tên và được cấp GCNQSDĐ số CI 727429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/6/2017, diện tích 10.444,5m², tọa lạc tại xã E, thị xã H, Đắk Lắk).

- Lô đất 03: Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 15.590m² theo GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009, tọa lạc tại xã E, thị xã H, Đắk Lắk.

- Lô đất 04: Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.917,9m² theo GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND thị xã H cấp ngày 30/6/2014, tọa lạc tại xã E, thị xã H, Đắk Lắk.

- Lô đất 05: Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.268,1m² theo GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND thị xã H cấp ngày 23/11/2015, tọa lạc tại xã E, thị xã H, Đắk Lắk.

Sau khi ông Y W Mlô nhận tiền và không có khả năng trả nợ, còn vợ chồng ông Y L Hwing lớn tuổi không thể vay tiền tại ngân hàng, nên mới tặng cho lại số tài sản trên cho con là ông Y T2 Niê, bà H K Mlô vào ngày 15/5/2017 để ông Y T2, bà H K trả nợ cho vợ chồng ông V, bà T.

Đến ngày 01/6/2017, vợ chồng ông Y T2, bà H K đồng ý sang nhượng lại số tài sản trên cho ông V, bà T và vợ chồng ông V, bà T có đưa thêm cho Y W Mlô 500.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng H. Ngày 22/8/2017, vợ chồng ông V, bà T ký hợp đồng tín dụng số 01/2017/1236381/HĐTD vay Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ (Nay là Chi nhánh H) số tiền 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông V, bà T thế chấp 04 quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 315, 716, 64, 83 cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H ngày 22/8/2017. Nay đã đến hạn trả nợ và Ngân hàng khởi kiện, hiện ông bà đang khó khăn về kinh tế nên chưa có tiền trả nợ ngay cho ngân hàng, ông V, bà T đồng ý bàn giao tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà T với vợ chồng ông Y T2 Niê, bà H K Mlô và buộc ông Y T2 Niê và bà H K Mlô giao các tài sản trên cho vợ chồng ông V, bà T.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H K Mlô, ông Y T2 Niê về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H K Mlô, ông Y T2 Niê trình bày:

Ông Y W Mlô là anh trai của bà H K. Giữa ông Y W và vợ chồng ông V, bà T có quan hệ vay mượn tiền như thế nào thì bà H K không biết, cũng không quen biết gì vợ chồng ông V, bà T.

Ngày 15/5/2017, bố mẹ của bà H K là ông Y L Hwing, bà H N Mlô có tặng cho vợ chồng bà H K Mlô, ông Y T2 Niê 05 quyền sử dụng đất tại các thửa số 95, 64, 315, 716, 83 có đặc điểm như bị đơn ông V, bà T đã trình bày nêu trên.

Ngày 01/6/2017, ông Y W nói vợ chồng bà H K đến Văn phòng công chứng H để hoàn thiện thủ tục sang tên từ ông Y L, bà H N sang tên của vợ

chồng bà H K. Tại đây, vợ chồng bà H K được Văn phòng công chứng H đưa cho ký một số tài liệu, văn bản nhưng bà H K, ông Y T2 không được đọc nên không biết nội dung cụ thể như thế nào.

Đến cuối năm 2017, khi ông V, bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà giao trả 05 lô đất nói trên thì bà H K, ông Y T2 mới được biết vợ chồng mình đã bị lừa ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2017 và 05 lô đất nói trên đã được sang tên cho vợ chồng ông V, bà T. Đồng thời vợ chồng ông V, bà T đã thế chấp toàn bộ 04 thửa đất số 315, 716, 64, 83 cho Ngân hàng TMCP B - chi nhánh Đ để vay số tiền 01 tỷ đồng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017.

Từ trước đến nay, vợ chồng bà H K, ông Y T2 và bố mẹ bà H K vẫn là người đang sinh sống, canh tác, sử dụng ổn định trên 05 thửa đất nói trên. Quá trình Ngân hàng lập hồ sơ cho vay và nhận thế chấp tài sản của ông V, bà T, Ngân hàng không hề xuống 04 lô đất nói trên để tiến hành thẩm định, định giá và xem xét ai là người đang quản lý, sử dụng trên đó.

Do vợ chồng bà H K bị lừa dối ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 1/6/2017 nên không có việc vợ chồng bà H K chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông V, bà T, đồng thời không có việc giao nhận tiền và bàn giao tài sản giữa hai bên. Bà H K, ông Y T2 không đồng ý với quan điểm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại Quyết định giám đốc thẩm nói trên. Vì vậy, vợ chồng bà H K đã có đơn kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa bên chuyển nhượng bà H K, ông Y T2 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông V, bà T là vô hiệu; tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017, giữa bên thế chấp ông V, bà T với bên nhận thế chấp Ngân hàng B Chi nhánh Đ là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y L Hwing, bà H N Mlô trình bày:

Ông bà là bố mẹ đẻ của ông Y W Mlô và bà H K Mlô. Ông Y L, bà H N không biết việc con là Y W Mlô vay tiền của ông V, bà Thuý.

Ngày 22/2/2017, ông Y L, bà H N đến Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk do Y W nói ký vào để sang tên cho H K Mlô và lừa dối ông bà điểm chỉ vào giấy tờ. Bây giờ ông Y L, bà H N mới biết là mình có điểm chỉ vào hợp đồng vay tiền có thế chấp.

Đến ngày 15/5/2017, vợ chồng ông Y L, bà H N mới ký tặng cho con gái là bà H K Mlô gồm 05 quyền sử dụng đất tại các thửa số 95, 64, 315, 716, 83 có đặc điểm như bị đơn ông V, bà T đã trình bày nêu trên. Các bên có làm hợp đồng tặng cho tài sản được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Lúc ký

giấy tờ tại phòng công chứng chỉ có vợ chồng ông Y L, bà H N và vợ chồng H K Mlô, Y T2 Niê ký vào các giấy tờ, thủ tục liên quan đến hợp đồng tặng cho; các giấy tờ này do con trai là Y W Mlô làm và giữ, hiện tại ông bà không giữ giấy tờ gì liên quan đến việc tặng cho tài sản. Việc vợ chồng Y T2 Niê, H K Mlô chuyển nhượng lại số tài sản trên cho ông V, bà Thuý thì ông Y L, bà H N hoàn toàn không biết, cũng không có quan hệ gì với ông V, bà T và không nhận khoản tiền nào từ ông V, bà T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y W Mlô, bà H N1 Niê, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông Y W Mlô, bà H N1 Niê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 42, Điều 147, Điều 205, Điều 207, Điều 208, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 118, Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 168, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 5 Điều 320, Điều 322, khoản 3 Điều 327 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 yêu cầu độc lập của ông Y T2 Niê và bà H K Mlô; Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 01/6/2017 giữa ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với ông Y T2 Niê, bà H K Mlô đối với: Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.820m² theo GCNQSDĐ số B 955231 do UBND huyện K2 cấp ngày 12/7/1993, tọa lạc tại phường L2, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.575m² theo GCNQSDĐ số AN 733457, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Ông V, bà T đã sang tên và được cấp đổi GCNQSDĐ số CI 727429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/6/2017, diện tích 10.444,5m², tọa lạc tại xã E, thị xã H); Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 15.590m² theo GCNQSDĐ số AN 733458 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.917,9m² theo GCNQSDĐ số BT 076782 do UBND thị xã H cấp ngày 30/6/2014, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 83, tờ bản đồ số

20, diện tích 7.268,1m² theo GCNQSDĐ số CA 991347 do UBND thị xã H cấp ngày 23/11/2015, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

- Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do các bên chưa thực hiện hợp đồng và không có hậu quả xảy ra, các bên không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cũng như phải bồi thường thiệt hại. Các bên có nghĩa vụ đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với các thửa đất trên cho người được quyền sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B; Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Y T2 Niê và bà H K Mlô.

Trong trường hợp ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Bản án phúc thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 19/2/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ, ngày 22/8/2017 để thu hồi nợ, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AN 733458 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009, số thửa 315, tờ bản đồ 05, diện tích 15.590m²; Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BT 076782 do UBND thị xã H cấp ngày 30/6/2014, số thửa 716, tờ bản đồ 27, diện tích 1.917,9m²; Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CI 727429 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/6/2017, số thửa 64, tờ bản đồ 17, diện tích 10.575m² (Sau đó ông V, bà Thuý đã sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CI 727429 ngày 28/6/2017, diện tích 10.444,5m², thửa số 602, tờ bản đồ số 27); Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CA 991347 do UBND thị xã H cấp ngày 23/11/2015, số thửa 83, tờ bản đồ 20, diện tích 7.268,1m². 04 lô đất đều tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp các bên thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả lại các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ, ngày 22/8/2017 cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T để ông V, bà T trả lại cho vợ chồng ông Y T2 Niê, bà H K Mlô theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Đã chi phí xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí do nguyên đơn nộp tạm ứng đã được xử lý tại Bản án dân

sự phúc thẩm số 21/2020/DS-PT ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y T2 Niê, bà H K Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0008406 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Y T2 Niê, bà H K Mlô.

Ngày 01/6/2022, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bỏ nội dung tuyên án *“Các bên có nghĩa vụ đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với các thửa đất trên cho người được quyền sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật”* để đảm bảo cho việc xử lý tài sản trong quá trình thi hành án.

Ngày 02/6/2022, bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông V, bà T về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với ông Y T2 Niê, bà H K Mlô có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Y T2 Niê, bà H K Mlô bàn giao toàn bộ các quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông V, bà T để ông V, bà T bàn giao cho Ngân hàng để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Ngày 27/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H K Mlô, ông Y T2 Niê có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kiện độc lập về việc tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017 giữa bên thế chấp là ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần B vô hiệu; không chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B về việc yêu cầu xử lý tài sản theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017 trong trường hợp ông V, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H K Mlô, ông Y T2 Niê giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ.

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; không chấp nhận kháng cáo của ông Y T2 Niê, bà H K Mlô – Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Y T2 Niê, bà H K Mlô; bỏ phần tuyên án “*Các bên có nghĩa vụ đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với các thửa đất trên cho người được quyền sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật*”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa người chuyển nhượng bà H K Mlô, ông Y T2 Niê với người nhận chuyển nhượng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T:

Nguồn gốc của giao dịch xuất phát từ Hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 22/02/2017, thể hiện ông Bùi Tuấn V cho vợ chồng ông Y L Hwing, bà H N Mlô vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, tài sản thế chấp cho khoản vay gồm 05 thửa đất:

+ Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.820m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955231 do UBND huyện K2 cấp ngày 12/7/1993 cho ông Y Ling Hwing, toạ lạc tại phường L2, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk;

+ Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.575m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733457 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, toạ lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk;

+ Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 15.590m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733458 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, toạ lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk;

+ Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.917,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076782 do UBND thị xã H cấp ngày 30/6/2014 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, toạ lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk;

+ Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.268,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991347 do UBND thị xã H cấp ngày 23/11/2015 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, toạ lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Điều 5 của Hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 22/02/2017 thể hiện nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp: *“Bên A (Ông V) trực tiếp nhận các khoản tiền từ bên thứ ba trong trường hợp bên thứ ba có nghĩa vụ trả tiền cho bên B (Ông Y L, bà H N) hoặc bên A nhận chính tài sản đảm bảo để thay thế cho việc thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ được đảm bảo”*. Khi các GCNQSDĐ của 05 thửa đất nói trên đang được thế chấp cho ông V, bà T, do không trả được nợ nên ngày 15/5/2017 ông Y L Hwing, bà H N Mlô đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 05 thửa đất số 95, 64, 315, 716, 83 nói trên cho vợ chồng con gái là bà H K Mlô, ông Y T2 Niê (Là người thứ ba), để bà H K Mlô, ông Y T2 Niê chuyển nhượng lại QSDĐ cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 với mục đích cân trừ số nợ nói trên là phù hợp với nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 22/02/2017.

Xét thấy Hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 22/02/2017 giữa người cho vay ông Bùi Tuấn V với người vay ông Y L Hwing, bà H N Mlô; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 giữa người tặng cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô với người được tặng cho bà H K Mlô, ông Y T2 Niê; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa người chuyển nhượng bà H K Mlô, ông Y T2 Niê với người nhận chuyển nhượng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T đều được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng

không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Quá trình giải quyết vụ án, ông Y L Hwing, bà H N Mlô, bà H K Mlô, ông Y T2 Niê thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ trong các hợp đồng nói trên đúng là chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ của mình, đồng thời không đưa ra được căn cứ chứng minh các ông bà bị lừa dối, ép buộc ký vào các hợp đồng nói trên. Do đó, không có cơ sở xác định ông Y L Hwing, bà H N Mlô, bà H K Mlô, ông Y T2 Niê không đọc nội dung hợp đồng và bị lừa dối, ép buộc để ký vào các hợp đồng này. HĐXX nhận thấy có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa người chuyển nhượng bà H K Mlô, ông Y T2 Niê với người nhận chuyển nhượng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017, giữa bên thế chấp ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần B:

Ngày 22/8/2017, ông V, bà T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 04 thửa gồm: Thửa đất số 315, 716, 64, 83 nói trên cho Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ (Nay là Chi nhánh H) để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 22/8/2017 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H theo đúng quy định pháp luật, trước khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, vợ chồng ông V, bà T đã được sang tên đổi với 04 QSDĐ dùng để thế chấp cho Ngân hàng, nên Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đến hạn trả nợ, ông V, bà T không trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đúng quy định pháp luật. Việc bà H K Mlô, ông Y T2 Niê vẫn đang là người quản lý, sử dụng các tài sản đã chuyển nhượng cho ông V, bà T là vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/6/2017, cần buộc bà H K Mlô, ông Y T2 Niê bàn giao toàn bộ tài sản đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho ông V, bà T để ông V, bà T thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng là phù hợp.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H K Mlô, ông Y T2 Niê với ông V, bà T vô hiệu, tức các tài sản ông V, bà T thế chấp cho Ngân hàng không còn thuộc quyền sử dụng của ông V, bà T, dẫn đến Ngân hàng không còn tài sản đảm bảo là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[3] Như đã nhận định tại phần [1] và [2], quyền sử dụng 05 thửa đất nói trên vẫn thuộc về ông V, bà T nên cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng để

bỏ nội dung tuyên án tại Bản án sơ thẩm “*Các bên có nghĩa vụ đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với các thửa đất trên cho người được quyền sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật*” để đảm bảo cho việc xử lý tài sản trong quá trình thi hành án.

[4] Xét nội dung kháng nghị của VKS là có căn cứ cần chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định như trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; Không chấp nhận kháng cáo của bà H K Mlô, ông Y T2 Niê - Sửa bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk: Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp; chấp nhận khởi kiện của ông V, bà T về yêu cầu bà H K Mlô, ông Y T2 Niê phải bàn giao toàn bộ tài sản cho ông V, bà T quản lý, sử dụng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H K Mlô, ông Y T2 Niê về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Y T2 Niê, bà H K Mlô có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí do nguyên đơn nộp tạm ứng đã được xử lý tại Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2020/DS-PT ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003849 ngày 11/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 29/01/2019 của TAND Buôn Hồ bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 25/2021/DS-GĐT ngày 01/6/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y T2 Niê, bà H K Mlô phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng thế chấp QSDĐ; và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu được

chấp nhận của bị đơn ông V, bà T về buộc ông Y T2, bà H K trả lại quyền sử dụng đất, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0008406 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. Ông Y T2 Niê, bà H K Mlô còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H K Mlô, ông Y T2 Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của ông V, bà T và Ngân hàng thương mại cổ phần B được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà H K Mlô, ông Y T2 Niê.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và Ngân hàng thương mại cổ phần B.

[2.1.1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 004415, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017 ký kết tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với ông Y T2 Niê, bà H K Mlô có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017, giữa bên thế chấp ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần B có hiệu lực pháp luật.

[2.1.3] Buộc ông Y T2 Niê, bà H K Mlô phải có nghĩa vụ bàn giao cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T các tài sản gồm:

+ Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.820m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955231 do UBND huyện K2 cấp ngày 12/7/1993 cho ông Y L Hwing, tọa lạc tại phường L2, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận tại trang 04 đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tuấn V, bà

Nguyễn Thị Diễm T; có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y B3 cạnh dài lần lượt 24m, 98m, 16,5m, 16m; phía Tây giáp đường đi dài 36m, 35,8m; phía Nam giáp đất ông Y H1 dài 24,5m; phía Bắc giáp đất ông Y D1 dài 24,5m và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 81m², 01 nhà sàn gỗ diện tích 84m², 01 nhà bếp gỗ diện tích 45,6m², 02 trụ cổng xây gạch cao 2,2m, hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất, 24 cây bơ, 11 cây sầu riêng, 05 bụi chuối, 09 cây xoài, 01 cây chôm chôm, 01 cây cam, 01 cây mít, 14 cây tiêu trồng trên trụ cây sống, 11 cây vải thiều, 02 cây đu đủ, 01 cây mận.

+ Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.575m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733457 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận tại trang 04 đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T (Hiện ông V, bà T đã sang tên và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 727429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/6/2017, thửa đất số 602, tờ bản đồ số 27, diện tích 10.444,5m²); có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 716, tờ bản đồ số 27 dài 81,73m; phía Tây giáp đất ông Y B4 Mlô dài 80,55m; phía Nam giáp đất bà H T4 Mlô dài 132,96m; phía Bắc giáp đất ông Y S Mlô dài 127,17m và tài sản trên đất gồm: 1.240 cây cà phê, 270 cây tiêu trồng trên trụ cây sống, 02 cây măng cầu, 33 cây sầu riêng, 10 cây muồng, 20 cây bơ, 02 cây xoài, 02 cây mít, 01 cây trứng gà.

+ Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 15.590m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733458 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận tại trang 04 đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối cạnh dài 54,7m; phía Tây giáp đường đi dài 80,09m; phía Nam giáp đất bà H D2 Niê dài 278,66m; phía Bắc giáp đất ông Y J1 Mlô dài 275,86m và tài sản trên đất gồm: 1.793 cây cà phê, 878 cây tiêu trồng trên trụ cây sống, 05 cây măng cầu, 100 cây chuối, 126 cây sầu riêng, 87 cây bơ, 05 cây muồng, 07 cây xoài, 05 cây mít, 01 cây cóc, 02 cây đu đủ.

+ Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.917,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076782 do UBND thị xã H cấp ngày 30/6/2014 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận tại trang 04 đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y G Niê cạnh dài

19,48m; phía Tây giáp thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17 (Số thửa mới là 602, tờ bản đồ số 27) dài 51,49m; phía Nam giáp đất bà H G1 Niê dài 59,05m; phía Bắc giáp đất ông Y S Mlô dài 74,76m và tài sản trên đất gồm: 212 cây cà phê, 119 cây tiêu trồng trồng trên trụ cây sống, 18 cây bơ, 08 cây muông, 02 cây sầu riêng.

+ Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.268,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991347 do UBND thị xã H cấp ngày 23/11/2015 cho ông Y L Hwing, bà H N Mlô, toạ lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận tại trang 04 đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y P Niê cạnh dài 121,46m; phía Tây giáp đất ông Y K2 Mlô dài 121,25m; phía Nam giáp đất ông Y L2 Niê dài 38,88m; phía Bắc giáp đất ông M1 dài 81,67m và tài sản trên đất gồm: 508 cây cà phê, 04 cây xoài, 05 cây bơ, 14 cây chuối, 17 cây muông đen.

[2.2] Không chấp nhận toàn bộ đơn kiện độc lập của ông Y T2 Niê và bà H K Mlô về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 004415, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017 ký kết tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với ông Y T2 Niê, bà H K Mlô và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017, giữa bên thế chấp ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần B vô hiệu.

[2.3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Trong trường hợp ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2020/DS-PT ngày 19/2/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ, ngày 22/8/2017 để thu hồi nợ, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733458 do UBND huyện K2 cấp ngày 19/01/2009, số thửa 315, tờ bản đồ 05, diện tích 15.590m²; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076782 do UBND thị xã H cấp ngày 30/6/2014, số thửa 716, tờ bản đồ 27, diện tích 1.917,9m²; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 727429 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/6/2017, số thửa 64, tờ bản đồ 17, diện tích 10.575m² (Sau đó ông V, bà Thuý đã sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 727429 ngày 28/6/2017, diện tích 10.444,5m², thửa số 602, tờ bản đồ

số 27); Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991347 do UBND thị xã H cấp ngày 23/11/2015, số thửa 83, tờ bản đồ 20, diện tích 7.268,1m²; 04 lô đất trên đều tọa lạc tại xã E, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; và toàn bộ tài sản trên đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Y T2 Niê, bà H K Mlô có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí do nguyên đơn nộp tạm ứng đã được xử lý tại Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2020/DS-PT ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003849 ngày 11/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 29/01/2019 của TAND thị xã Buôn Hồ bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 25/2021/DS-GĐT ngày 01/6/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y T2 Niê, bà H K Mlô phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0008406 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. Ông Y T2 Niê, bà H K Mlô còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Y T2 Niê, bà H K Mlô mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0018063 và số AA/2021/0018064 cùng ngày 02/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0018065 ngày 02/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0018084 và số AA/2021/0018085 cùng ngày 13/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm