

hàng rào, cổng và chăm sóc 1,7 ha cà phê; thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay tại thời điểm vay là 10,1 và 10,4%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/9606310/HĐBĐ ngày 03/4/2017 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331687 (*vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00073 ...QSĐĐ/...*) do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2004 cho Hộ ông Bé Ngọc Q.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Hiện nay, ông Q còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 425.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/10/2020 là: 41.205.754 đồng (lãi trong hạn) + 21.702.877 đồng (lãi quá hạn), tổng cộng là: 487.908.631 đồng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bé Ngọc Q và bà Nông Thị L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 425.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/10/2020 là: 41.205.754 đồng (lãi trong hạn) + 21.702.877 đồng (lãi quá hạn), tổng cộng là: 487.908.631 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 21/10/2020 cho đến khi trả xong nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Nếu ông Bé Ngọc Q và bà Nông Thị L không trả nợ hoặc trả không hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu phát mãi 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 AA 331687 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông Bé Ngọc Q để thanh toán khoản nợ vay trên.

- *Bị đơn ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của Ngân hàng, hiện nay Ông, Bà còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 425.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/10/2020 là: 41.205.754 đồng (lãi trong hạn) + 21.702.877 đồng (lãi quá hạn), tổng cộng là: 487.908.631 đồng.

Khoản vay được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9606310/HĐBĐ ngày 03/4/2017 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331687 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2004 cho Hộ ông Bé Ngọc Q.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, do tiêu và cà phê chết và mất mùa, làm ăn không thuận lợi nên chúng tôi đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chúng tôi phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 425.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/10/2020 là: 41.205.754 đồng (lãi trong hạn) + 21.702.877 đồng (lãi quá hạn), tổng cộng là: 487.908.631 đồng ông, bà đồng ý trả nhưng xin được trả dần chậm nhất đến ngày 31/12/2020 dương lịch là trả đủ.

Trường hợp không trả nợ hoặc trả không hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi 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 AA 331687 do Ủy ban

nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông Bé Ngọc Q để thanh toán khoản nợ vay trên theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bé Ngọc S trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của bị đơn. Nếu ông Q, bà L không trả nợ hoặc trả không hết nợ cho ngân hàng thì Anh đồng ý để Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi 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 AA 331687 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông Bé Ngọc Q để thanh toán khoản nợ vay trên theo quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 64/2020/QĐST-DS ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. *Về nợ: Ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L nợ của Ngân hàng Đ số tiền là: Nợ gốc 425.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/10/2020 là: 41.205.754 đồng (lãi trong hạn)+21.702.877 đồng (lãi quá hạn), tổng cộng là: 487.908.631 đồng.*

2.2. *Về trách nhiệm trả nợ: Ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L phải trả cho Ngân hàng Đ nợ gốc 425.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/10/2020 là: 41.205.754 đồng (lãi trong hạn) + 21.702.877 đồng (lãi quá hạn), tổng cộng là: 487.908.631 đồng.*

Ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L phải tính lãi (bao gồm trong hạn và quá hạn) theo mức lãi suất như trong các hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 21/10/2020 đến khi thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng Đ.

2.3. *Về phương thức và thời hạn trả nợ: Trả 01 lần, chậm nhất đến ngày 31/12/2020 dương lịch.*

2.4. *Về xử lý tài sản thế chấp: Sau khi ông Q, bà L trả hết nợ cho ngân hàng Đ thì ngân hàng Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Q, bà L giấy chứng nhận QSD đất số AA 331687 do UBND huyện K cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông/ bà Bé Ngọc Q.*

Trường hợp ông Q, bà L không trả hoặc trả không hết nợ cho ngân hàng Đ thì ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản mà ông Q, bà L đã thế chấp cho ngân hàng Đ để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 08/11/2021, ông Lãi Văn T và bà Đinh Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định sơ thẩm nêu trên, lý do:

Ngày 17/4/2011, vợ chồng ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L chuyển nhượng cho ông Lãi Văn T và bà Đinh Thị H toàn bộ các thửa đất số 39, 40, 36, 37, 5b thuộc tờ bản số 2, 3 tại địa chỉ: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331687. Giá chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất và tài sản trên đất (cây cà phê) là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ông T, bà H khai

đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Q, bà L. Hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê kèm ruộng” ngày 17/4/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Q, bà L, ông T, bà H đã làm nhà ở, nhập hộ khẩu gia đình về sinh sống và canh tác sử dụng đất liên tục từ đó đến nay.

Ngày 27/4/2017, vợ chồng ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L tiếp tục viết lại “Giấy sang nhượng đất đai” cho ông T, bà H, có người làm chứng là ông Lý Văn H nhưng ông Quân, bà Liễu lại tiếp tục thế chấp toàn bộ các thửa đất của chúng tôi để vay tiền tại Ngân hàng Đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q và bà L đã cố tình không khai báo cho Tòa án biết thực tế đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho chúng tôi và Tòa án cũng không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ từ đó không phát hiện ra chúng tôi là người đang ở trên đất, đang quản lý, sử dụng thửa đất, không đưa chúng tôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chúng tôi. Vì vậy, chúng tôi đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết và Tòa án nhân dân huyện K đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 163/TB-TLVA ngày 12/5/2021. Đến ngày 26/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS đối với ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L (các khoản phải thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 64/2020/QĐST-ST ngày 09 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Tòa án nhân dân huyện K đã ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 163/TB-TLVA ngày 12/5/2021 để chờ cấp giám đốc thẩm xem xét. Ông T, bà H đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2022/KN-DS ngày 28/10/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 64/2020/QĐST-DS ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 29/9/2004, hộ ông Bé Ngọc Q được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331687 đối với các thửa đất số 39, 40, 36, 37, 5b thuộc tờ bản số 2, 3 tại địa chỉ: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Ngày 17/4/2011, vợ chồng ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L chuyển nhượng cho ông Lải Văn T và bà Đinh Thị H toàn bộ các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Giá chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất và tài sản trên đất (cây cà phê) là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ông T, bà H khai đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Q, bà L. Hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê kèm ruộng” ngày 17/4/2011 có chữ ký của hai bên và có người làm chứng gồm ông Lý Văn H, ông Lải Văn T, ông Lý Viết T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Q, bà L, ông T, bà H đã làm nhà ở, nhập hộ khẩu gia đình về sinh sống và canh tác sử dụng đất liên tục từ đó đến nay. Ngày 27/4/2017, vợ chồng ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L tiếp tục viết lại “Giấy sang nhượng đất đai” cho ông T, bà H, có người làm chứng là ông Lý Văn H.

[3] Tuy nhiên, sau khi lập “Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê kèm ruộng” ngày 17/4/2011 và trước khi lập “Giấy sang nhượng đất đai” ngày 27/4/2017 thì ngày 03/4/2017 ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/9606310/HĐBĐ (thế chấp toàn bộ các thửa đất số 39, 40, 36, 37, 5b và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331687 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông Bé Ngọc Q) với Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay tại các Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9606310/HĐTD và số 02/2019/9606310/HĐTD ngày 23/4/2019.

[4] Tại *Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án* ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thể hiện:

- Đối với thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 3, diện tích 880 m²: Qua đo đạc thực tế và đối chiếu với bản đồ đo đạc 3425 thì nay thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 34, diện tích 900,6 m²; trên đất có 1 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích khoảng 120 m², 1 nhà kho có tổng diện tích khoảng 60 m², 1 công trình phụ gồm nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh có tổng diện tích khoảng 75 m². Hiện nay nhà và các tài sản khác gắn liền với đất do bà La Thị C (mẹ ông Bé Ngọc Q) đang quản lý sử dụng.

- Đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 2, diện tích 10.840 m²; mục đích sử dụng: đất ở 400 m², đất cà phê 10.440 m²: Qua đo đạc thực tế và đối chiếu với bản đồ đo đạc 3425 thì nay thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 34, diện tích 9.272,8 m²; trên đất có 1 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích 63 m², 1 chuồng heo diện tích 12 m², 1 nhà tạm diện tích khoảng 20m², nhà tắm + nhà vệ sinh + nhà bếp có tổng diện tích khoảng 50 m², 2 giếng đào... các tài sản này được xây dựng vào năm 2011 và các cây trồng trên đất gồm: cây cà phê, cây hồ tiêu, cây sầu riêng, cây bơ, cây cam, cây quýt.

- Đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.200 m², mục đích sử dụng: đất màu: Qua đo đạc thực tế và đối chiếu với bản đồ đo đạc 3425 thì nay thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.245,2 m²; trên đất có cây cà phê...

- Đối với thửa đất số 36, 37, tờ bản đồ số 02, có tổng diện tích 2.160 m², mục đích sử dụng: đất lúa: Qua kiểm tra đo đạc thực tế thì thửa đất số 36, 37 không có

ranh giới giữa hai thửa đất, lý do cùng chung một chủ sử dụng đất. Đối chiếu với bản đồ đo đạc 3425 thì thửa đất số 36, 37 nay thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.034,5 m². Hiện trạng thửa đất trên nay đã đào 1 ao, có diện tích 1.000 m² và trồng một số cây hoa màu ngắn ngày.

Các thửa đất số 36, 37, 39, 40 hiện nay đều do vợ chồng ông Lải Văn T và bà Đinh Thị H quản lý sử dụng.

[5] Như vậy, cả 5 thửa đất này trước khi thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn thì ông Q, bà L đã chuyển nhượng cho ông T, bà H và thực tế hiện nay vợ chồng ông T, bà H và bà C đang quản lý sử dụng và đã có tài sản trên đất.

[6] Quá trình thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 64/2020/QĐST-DS ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện K đã phát sinh tranh chấp và ông T, bà H có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, bà L; vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện K thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 163/TB-TLVA ngày 12/5/2021. Tòa án nhân dân huyện K đã trưng cầu giám định chữ ký của ông Bế Ngọc Q, bà Nông Thị L tại hai Giấy sang nhượng đất nêu trên. Tại Kết luận giám định số 168/KLGD-PC09 ngày 01/11/2021 đã kết luận đúng chữ ký của ông Q, bà L tại hai Giấy sang nhượng đất nêu trên. Ngày 26/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ra Quyết định hoãn thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên. Ngày 07/02/2022, Tòa án nhân dân huyện K ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 163/TB-TLVA ngày 12/5/2021 để chờ kết quả giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm của ông T, bà H.

[7] Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nên không biết thực trạng tài sản thế chấp, thực tế ai là người đang quản lý, sử dụng, từ đó không phát hiện được vợ chồng ông T, bà H và bà C đang quản lý sử dụng các thửa đất nêu trên và không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T, bà H, bà C dẫn đến việc giải quyết vụ án không triệt để, toàn diện nên không thể thi hành án được.

[8] Do đó, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2022/KN-DS ngày 28/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 64/2020/QĐST-DS ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ với bị đơn ông Bé Ngọc Q, bà Nông Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bé Ngọc S.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND huyện K, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Tự