

- Ông Y Juin K; bà H' Tên A; cùng cư trú: buôn Tr, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị H' May M1; anh Y Pha M2; chị H' Ba Thy M3; chị H' Thảo M4; anh Y Sinh M5; anh Y Wôl Ê; cùng cư trú: buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Y Bê Mól M5; cư trú: buôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Y Phên N; cư trú: buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Y RôĐa M6; cư trú: buôn CA, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/10/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần P trình bày: ngày 24/3/2016 Ngân hàng Thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết hợp đồng tín dụng khách hàng cá nhân số 0384/2016/HĐTD-CN cho vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh gia công cửa sắt. Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông Y Lor H thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, diện tích 1.580 m², thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, xã Ea Tui, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện C cấp, đứng tên hộ ông Y Lor H. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Y Lor H trả được 32.726.667 đồng tiền lãi trong hạn. Tính đến ngày 29/7/2019, vợ chồng ông Y Lor H còn nợ Ngân hàng 437.089.463 đồng, trong đó nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.843.333 đồng, nợ lãi quá hạn 134.246.130 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M phải trả cho Ngân hàng số tiền 437.089.463 đồng và phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp vợ chồng ông Y Lor H không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) ông Y Juin K và bà H' Tên Ayun trình bày: ngày 20/9/2016, vợ chồng ông Y Juin K và bà H' Tên Ayun nhận chuyển nhượng của vợ chồng Y Lor H và bà H Săm M 375m² (12,5m x 30m) đất thuộc một phần của thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09 buôn T, xã E, huyện C. Tài sản trên đất gồm Trồng mầm non và các thiết bị bên trong phục vụ việc dạy học như: bếp ăn, nhà vệ sinh, bàn ghế, kệ đựng đồ của trẻ, xoong nồi, chén bát, tủ đựng đồ dùng học tập, đồ dùng đồ chơi, ti vi. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 800.000.000đ, trong đó giá trị đất 312.500.000đ, giá trị tài sản 487.500.000đ, vợ chồng Ông Y Lor H, bà H Săm M có nghĩa vụ giao đất và tài sản trên đất vào ngày 20/9/2016, vợ chồng ông Y

Juin K, bà H' Tên Ayun có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản tại cơ quan có thẩm quyền. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Buôn Trưởng buôn T. Vợ chồng ông Y Juin K đã trả hết tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y Lor H, đã nhận đất, tài sản trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Y Juin K mới phát hiện quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Y Lor H đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, vợ chồng ông Y Juin K đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Y Lor H làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng vợ chồng ông Y Lor H không thực hiện. Nay vợ chồng ông Y Juin K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa vợ chồng ông Y Juin K, bà H' Tên Ayun với vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M; trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì yêu cầu vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M phải trả lại giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 800.000.000đ, giá trị tài sản xây dựng và sửa chữa thêm 286.823.000đ, tổng cộng là 1.086.823.000đ.

Bị đơn là ông Y Lor H, bà H Săm M trình bày:

Đối với nội dung khởi kiện của Ngân hàng, vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M xác định vợ chồng Ông, Bà có ký kết hợp đồng tín dụng vay 300.000.000đ của Ngân hàng P nhưng do điều kiện gia đình khó khăn nên đến thời hạn trả nợ, vợ chồng Ông, Bà không có tiền để trả. Nay Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M đồng ý trả cho Ngân hàng 437.089.463 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả hết nợ; trường hợp vợ chồng Ông, Bà không trả được nợ thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Y Juin K và bà H' Tên Ayun thì vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M có ý kiến như sau: do chị H' May Mlô (là con gái của ông Y Lor H và bà H Săm M) vay 750.000.000đ của vợ chồng ông Y Juin K và bà H' Tên Ayun, lãi suất là 6.000đ/1 triệu/ngày. Do chị H' May Mlô không trả được nợ nên vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M đồng ý giao 375m² đất và tài sản trên đất để khấu trừ nợ thay cho chị H' May Mlô, thực tế vợ chồng ông Y Lor H không nhận khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để hợp thức hóa, ngày 20/9/2016 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Y Lor H đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho vợ chồng ông Y Juin K và vợ chồng ông Y Juin K sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Juin K đã biết vợ chồng ông Y Lor H đang thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất này để vay vốn tại Ngân hàng. Nay vợ chồng ông Y Juin K và bà H' Tên Ayun khởi kiện thì vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M đồng ý trả cho vợ chồng ông Y Juin K 1.086.823.000 đồng.

Tuy nhiên, hiện tại do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông Y Lor H đề nghị Ngân hàng và vợ chồng ông Y Juin K, bà H' Tê Ayun cho kéo dài thời hạn trả nợ đến cuối tháng 12/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ quan:

+ *Chị H' Ba Thy Mlô trình bày:* Chị là con của ông Y Lor H và bà H Săm M. Chị không liên quan đến việc vay tiền giữa bố, mẹ Chị với ngân hàng và Chị không liên quan đến thửa đất mà bố, mẹ Chị đã thế chấp cho ngân hàng. Nếu bố, mẹ chị không trả được nợ thì các bên muốn xử lý tài sản như thế nào Chị đều không có ý kiến gì. Trên thửa đất bố, mẹ Chị đã thế chấp cho Ngân hàng có 01 căn nhà của vợ chồng Chị làm năm 2013. Nếu bố, mẹ Chị không trả được nợ thì Chị đồng ý cho các cơ quan có thẩm quyền xử lý căn nhà của Chị để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Y Juin K, bà H' Tê Ayun thì Chị đồng ý với ý kiến của vợ chồng ông Y Lor H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị từ chối tham gia tố tụng (bút lục 38, 39, 112, 113).

+ *Anh Y Wôl Ê (chồng của Chị H' Ba Thy M3):* không có lời khai

+ *Chị H' May M1, anh Y Pha M2, anh Y Sinh M5, anh Y Bê Mlô, anh Y Rô Đa Mlô trình bày:* các anh, chị là con của ông Y Lor H và bà H Săm M. Việc vay tiền, thế chấp tài sản của bố, mẹ thì các anh, chị không liên quan; nếu bố, mẹ không trả được nợ cho ngân hàng thì bố, mẹ xử lý tài sản thế chấp cho ngân hàng, các anh, chị đồng ý và không có ý kiến gì. Các anh, chị từ chối tham gia tố tụng (bút lục 38 - 45).

+ *Anh Y Phên N (chồng của Chị H' May M1):* không có lời khai.

+ *Chị H' Thảo Mlô trình bày:* Chị là con của ông Y Lor H và bà H Săm M. Bố, mẹ chị vay tiền của ngân hàng, Chị không liên quan. Chị từ chối tham gia tố tụng (bút lục 46).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 29/7/2019, Tòa án nhân dân huyện huyện C, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 471; Điều 473; Điều 474, Điều 476, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 188 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng Nghị quyết 326/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Ông Y Lor H và bà H Săm M phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P 437.089.463đ; trong đó nợ gốc 300.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 2.843.333đ, lãi quá hạn tính đến ngày 29/7/2019 là 134.246.130đ.

Ông Y Lor H và bà H Săm M phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng được ký kết giữa các bên kể từ ngày 30/7/2019 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Y Lor H và bà H Săm M không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ làm thủ tục yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, diện tích 1580m², mục đích sử dụng 400m² đất ở, 1180m² cà phê. Đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay với Ngân hàng, nếu số tiền thu được còn thừa thì Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bên vay phải trả tiếp phần còn thiếu. Trường hợp bên vay trả đủ tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên vay.

[2] Không công nhận yêu cầu độc lập của ông YJuin KTla và bà H Tên Ayun. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa ông YJuin KTla, bà H Tên Ayun với ông Y Lor H, bà H Săm M vô hiệu.

Ông Y Lor và bà H Săm phải trả cho ông Yjuin KTla và bà H Tên Ayun tổng số tiền là 1.086.823.000 đồng, trong đó giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 800.000.000 đồng và giá trị tài sản xây dựng, sửa chữa thêm là 286.823.000đ.

Ông YJuin KTla và bà H Tên Ayun phải giao trả cho ông Y Lor và bà H Săm toàn bộ diện tích đất 375 m² và tài sản gắn liền trên đất là lớp Mâm non Tư thực Chim Non cùng một số thiết bị phục vụ cho việc dạy học như: Bếp ăn, nhà vệ sinh, bàn ghế, kệ đựng đồ của trẻ, xoong nồi, chén bát, tủ đựng đồ dùng học tập, đồ dùng đồ chơi, ti vi theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016.

Áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 06/8/2019, vợ chồng ông Y Juin K và bà H' Tên Ayun kháng cáo một phần bản án, đề nghị cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 27/8/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa triệt để, tính án phí và buộc đương sự chịu án phí chưa đúng, án tuyên không rõ khó thi hành.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1.1] Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Y Juin K và bà H Tên Auyn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 32/2019/DSST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Áp dụng Điều 122, 127, 137, Điều 319, 324, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 355, 401, 410, 699, 701, 702, 715, 716, 717, 718, 719, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 188, 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 91, Điều 93, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Buộc vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 437.089.463 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu không trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi ba đồng), trong đó nợ gốc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), lãi trong hạn 2.843.333 đồng (Hai triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng), lãi quá hạn tính đến ngày 29/7/2019 là 134.246.130 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn một trăm ba mươi đồng) theo Hợp đồng tín dụng khách hàng cá nhân số 0383/2016/HĐTD-CN ngày 24/3/2016.

Kể từ ngày 30/7/2019 vợ chồng ông Y Lor Hving và bà H Săm M còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất phải tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất 1.580 m² thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C đứng tên hộ ông Y Lor H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014, giữa bên thế chấp ông Y Lor H, bà H Săm M, bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Trường hợp vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M trả hết nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C cho hộ ông Y Lor H.

- Chấp nhận một phần khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Y Juin K và bà H Tên Ayun. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa vợ chồng ông Y Lor H, bà H Săm M và vợ chồng ông Y Juin K, bà H Tên Ayun vô hiệu.

Ông Y Lor H, bà H Săm M phải trả cho ông Y Juin K và bà H Tên Ayun 1.086.823.000 đồng.

Ông Y Juin K và bà H Tên Ayun phải giao trả cho ông Y Lor H và bà H Săm M 375m² quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 09 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C đứng tên **hộ ông Y Lor H** và tài sản gắn liền trên đất là Lốp Mầm non Tư thực Chim Non cùng một số thiết bị phục vụ cho việc dạy học như bếp ăn, nhà vệ sinh, bàn ghế, kệ đựng đồ của trẻ, xoong nồi, chén bát, tủ đựng đồ dùng học tập, đồ dùng đồ chơi, ti vi theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016, giữa bên chuyển nhượng ông Y Lor H, bà H Săm M, bên nhận chuyển nhượng ông Y Juin K, bà H Tên Ayun.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Về án phí: Vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M phải chịu 57.717.373 đồng án phí DSST. Vợ chồng ông Y Juin K và bà H Tên Ayun không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M phải chịu 5.000.000 đồng.

Ngày 20/12/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Văn bản số 943/TA.KTNV; ngày 09/01/2020, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk có Văn bản số 49/CCTHADS, gửi Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, kiến nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm, Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên đối với phần tài sản thế chấp.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/2021/KN-DS ngày 04/02/2021, 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 một phần Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện huyện C, tỉnh Đắk Lắk về phần thế chấp tài sản; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện huyện C, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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 kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đối với tranh chấp về phần tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phát sinh theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y Juin K và bà H'Tên A) đã được giải quyết, thì sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, không có đề nghị hoặc kiến nghị xem xét kháng nghị các nội dung này.

[2]. Đối với phần thế chấp tài sản:

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên 1.580 m² đất, thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, xã Ea Tui, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 do UBND huyện C cấp, đứng tên hộ ông Y Lor H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật (bút lục 13 -15, 18).

Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định: “2. *Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*”; trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại

chỗ (bút lục 75-77), thể hiện trên đất thế chấp có các tài sản của người thứ ba, cụ thể: căn nhà cấp 4 do gia đình chị H' May Mlô đang quản lý, sử dụng, xây dựng từ năm 2013 (trước thời điểm thế chấp), chị H' May Mlô có đăng ký kết hôn với anh Y Phên N ngày 14/9/2010, hiện vẫn đang là vợ chồng (bút lục 79); căn nhà cấp 4 do gia đình chị H' Bathy Mlô đang quản lý, sử dụng, xây dựng năm 2013 (trước thời điểm thế chấp), chị H' Bathy Mlô có đăng ký kết hôn với anh Y Wôl Ê ngày 12/02/2012, hiện vẫn đang là vợ chồng (bút lục 79); tại biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 19/12/2019, thể hiện có 02 căn nhà là tài sản chung của vợ chồng nêu trên; nhưng khi xác lập giao dịch thế chấp các tài sản trên lại không có ý kiến của những người này là vi phạm điều cấm của pháp luật, được quy định tại Điều 10 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong khi đó, quá trình giải quyết vụ án, cũng không có ý kiến đồng ý của anh Y Phên Niê, anh Y Wôl Ê về việc xử lý các căn nhà trên để thu hồi nợ; hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định: "... Khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Y Lor và bà H Săm 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 tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và *toàn bộ tài sản gắn liền trên đất...*" mà không nêu rõ tài sản gắn liền trên đất gồm những gì, của ai; từ đó, dẫn đến việc thi hành án gặp khó khăn. Mặt khác, đối với Tòa án cấp phúc thẩm, phần bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp không bị kháng cáo, kháng nghị, tại phần quyết định của Bản án lại tuyên: "...Khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Y Lor H và bà H Săm M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: *Quyền sử dụng đất 1.580 m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09 xã EaTul, huyện C, tỉnh Đắk Lắk* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 046857 ngày 01/10/1996 của UBND huyện C đứng tên hộ ông Y Lor H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2014/BĐ ngày 03/4/2014, giữa bên thế chấp ông Y Lor H, bà H Săm M, bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần P", mà không tuyên nội dung về việc *xử lý tài sản trên đất*, như vậy cơ quan thi hành án cũng không thể thi hành án được. Do đó, cần phải hủy một phần bản án phúc thẩm và một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về phần thế chấp tài sản; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện huyện C, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, khi thụ lý, giải quyết lại vụ án, Tòa án cần tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ hộ gia đình được cấp đất theo Giấy chứng nhận trên gồm những thành viên nào, hiện tại những ai đang chiếm hữu, sử dụng đất cũng như tài sản trên đất để xem xét tư cách tham gia tố tụng của họ cho đầy đủ; đồng thời, lưu ý quy định tại Điều 325 của Bộ luật Dân sự cùng

với các quy định pháp luật khác có liên quan về giao dịch bảo đảm để xem xét, giải quyết vụ án cho chính xác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 200/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk về phần thể chấp tài sản trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần P với bị đơn là ông Y Lor H và bà H Săm M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

3. 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 C, tỉnh Đắk Lắk
(2 bản kèm 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 C, 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
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lại Văn Trình