

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 151/2022/DS-PT

Ngày: 24 - 8 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, ông Nguyễn Huồn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2022/QĐ-PT ngày 25/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 139/2022/QĐ-PT ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ: 02 đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Th, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Phạm Ngọc Đình L, chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách phòng KHKD. Địa chỉ: Số 211 đường N, thị trấn K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Cẩm H, sinh năm 1968 và bà Võ Thị Th, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

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

3.1. Anh Nguyễn Thành P, sinh năm 1989; anh Nguyễn Trường G, sinh năm 1994; chị Nguyễn Thu H, sinh năm 2001. Cùng địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.2. Ông Trần Minh B, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971.
Địa chỉ: Thôn 8, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc Đình L trình bày:

Ngày 25/12/2019, ông Nguyễn Cẩm H đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5205-LAV-201902219 với Ngân hàng N, Chi nhánh huyện B, tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 250.000.000 đồng; mục đích vay để đáp ứng nhu cầu chi phí chăn nuôi bò, trồng trọt cà phê, hoa màu, mua sắm đồ dùng gia đình; lãi suất 12,5%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm; thời hạn vay 36 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25/12/2022. Chia làm 3 kỳ trả nợ như sau:

- Ngày 25/12/2020: 50.000.000 đồng
- Ngày 25/12/2021: 100.000.000 đồng
- Ngày 25/12/2022: 100.000.000 đồng

Để bảo đảm cho khoản vay, ông H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 240338778/HĐTC ngày 10/12/2018 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 020424 do UBND huyện B cấp ngày 19/8/1999 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.360m², trong đó đất ở 400m² và đất màu 960m², địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749883 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 14, diện tích 694,7m², đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749884 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m², đất nuôi trồng thủy sản, địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Từ ngày vay vốn đến nay, ông Nguyễn Cẩm H chỉ trả được 7.876.712 đồng tiền lãi còn phần gốc đến hạn là 50.000.000 đồng phải trả vào ngày 25/12/2020 thì ông Nguyễn Cẩm H chưa trả cho Ngân hàng. Ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th liên tiếp vi phạm nghĩa vụ và cam kết, cố tình không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện buộc ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và 43.039.384 đồng tiền lãi tính đến ngày 20/7/2021; tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 21/7/2021 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

Trường hợp ông H và bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm của ông H và bà Th để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 240338778/HĐTC ngày 10/12/2018.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Nguyễn Cẩm H, bà Võ Thị Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Trường G, chị Nguyễn Thu H tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh B và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 22/12/2016, vợ chồng ông B, bà T có thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th diện tích đất 296m² tại thôn X, xã S, huyện B có tứ cận:

Phía đông giáp nương thuỷ lợi

Phía tây giáp đất ông B, bà T

Phía nam giáp ao nhà ông Huỳnh Tấn C và bà Nguyễn Thị B

Phía bắc giáp đất ông B, bà T.

Trên đất có trồng một số cây cau và một cái hồ nhỏ. Giá trị chuyển nhượng 30.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau và đại diện hai gia đình là ông B, ông H ký. Khi đó ông H, bà Th có nói đất chưa được cấp GCNQSD đất nên hai bên thống nhất khi nào muốn làm GCN thì ông B, bà T sẽ tự đi làm. Vợ chồng ông B, bà T đã giao đủ tiền, ông H, bà Th cũng bàn giao đất cho ông B, bà T sử dụng từ đó đến nay (chỉ cắm mốc giới chứ không đo đạc cụ thể).

Sau khi nhận đất, ông bà đã tiến hành san lấp hồ, đổ đất để trồng cây ăn trái. Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là do ông bà tạo lập. Quá trình sử dụng đất, ông bà không tranh chấp với ai cũng không thấy có cán bộ Ngân hàng xuống xem xét, thẩm định. Đến khi Tòa án xuống làm việc thì ông bà mới biết thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông H, bà Th đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 749885 vào ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m². Hơn nữa, ông H, bà Th đã thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng N Chi nhánh B để vay vốn đến hạn chưa trả được nợ. Ông bà yêu cầu ông H, bà Th có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy tờ về làm thủ tục sang nhượng lại cho ông bà theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông bà không được Tòa án giải thích về việc yêu cầu độc lập để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Th trong cùng vụ án để đảm bảo quyền lợi của mình. Sau khi nhận được bản án sơ thẩm, ông bà không hiểu biết nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, hiện nay ông bà đã được giải thích đầy đủ và nhận thấy kết quả giải quyết tại Bản án sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà vì tài sản trên đất là do ông bà tạo dựng nhưng không được xem xét đến. Ông bà yêu cầu

Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Th ngày 22/12/2016, ông bà sẽ có đơn yêu cầu độc lập sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ Điều 299 và Điều 463 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1. Về số nợ: Buộc ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th trả cho Ngân hàng N, Chi nhánh huyện B, Đắk Lắk số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 20/7/2021 là 43.039.384 đồng. Tổng cộng: 293.039.384 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 21/7/2021 cho đến khi trả hết nợ vay.

Trường hợp, ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N, Chi nhánh huyện B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo của hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th đang thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 240338778/HĐTC ngày 10/12/2018 để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt có liên quan, ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt có liên quan còn lại và phải chịu mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m² giữa vợ chồng ông Nguyễn Cẩm H, bà Võ Thị Th với ông Trần Minh B, bà Nguyễn Thị T tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

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

Ngày 13/5/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo GCN số BQ 749884 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m², đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy một phần bản án và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì thêm, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người nhận chuyển nhượng tài sản ngay tình theo đúng pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện, không đảm bảo công tác thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo GCN số BQ 749884 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th thừa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m² và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành trong thời hạn quy định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số nợ gốc và lãi:

Xét Hợp đồng tín dụng số 5205-LAV-201902219 ngày 25/12/2019 giữa Ngân hàng N chi nhánh huyện B với ông Nguyễn Cẩm H là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng quy định pháp luật. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 250.000.000 đồng cho ông H. Từ ngày vay vốn, ông H chỉ trả được 7.876.712 đồng tiền lãi còn phần gốc đến hạn thì ông H chưa trả cho Ngân hàng. Xét mục đích khoản vay nhằm đáp ứng nhu cầu chi phí chăn nuôi bò, trồng trọt cà phê, hoa màu, mua sắm đồ dùng gia đình nên Ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông H, bà Th yêu cầu trả số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và 43.039.384 đồng tiền lãi tính đến ngày 20/7/2021, tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 21/7/2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ là có căn cứ, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Về tài sản thế chấp:

Để bảo đảm cho khoản vay, ông H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 240338778/HĐTC ngày 10/12/2018 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 020424 do UBND huyện B cấp ngày 19/8/1999 cho

hộ ông Nguyễn Cẩm H, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.360m², trong đó đất ở 400m² và đất màu 960m², địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749883 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 14, diện tích 694,7m², đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749884 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m², đất nuôi trồng thủy sản, địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2.1] Xét các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số P 020424 do UBND huyện B cấp ngày 19/8/1999 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.360m² và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749883 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 14, diện tích 694,7m² thấy rằng:

Hộ ông H, bà Th gồm vợ chồng ông H, bà Th và các thành viên trong hộ từ đủ 16 tuổi có anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Trường G và chị Nguyễn Thu H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2018 tại UBND xã S, huyện B thì bà Th, anh Ph, anh G và chị H đã ủy quyền cho ông H được toàn quyền ký kết, thực hiện hợp đồng thế chấp với ngân hàng, toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình (BL 12-14). Như vậy, đối với 02 tài sản trên hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng hình thức và nội dung được quy định tại khoản 29 Điều 3, khoản 3 Điều 167, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai; Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự.

[2.2.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749884 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m², tại thôn X, xã S, huyện B, thấy rằng:

Mặc dù đất đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho hộ ông H, bà Th, hợp đồng thế chấp được các bên lập văn bản tuân thủ đúng hình thức, được công chứng, chứng thực đồng thời đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, vào ngày 22/12/2016, ông H, bà Th đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Minh B, bà Nguyễn Thị T theo giấy viết tay với giá 30.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông H, bà Th nói đất chưa được cấp GCNQSD đất nên các bên chưa sang tên theo quy định. Ông B, bà T đã nhận đất quản lý, tạo lập tài sản trên đất, sử dụng liên tục cho đến nay, không tranh chấp với ai.

Đến ngày 10/12/2018, hộ ông H, bà Th thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 240338778/HĐTC nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết về việc ông B, bà T đang sử dụng đất, quá trình thẩm định tài sản

cho vay, Ngân hàng đã không xác minh làm rõ nguồn gốc tài sản, ai là người đang quản lý sử dụng, khi thẩm định không có sự tham gia của Ban tự quản thôn nơi có bất động sản thế chấp chứng kiến, chính quyền địa phương không có mặt, không lập biên bản xác minh về việc đất có bị tranh chấp hay không là chưa đảm bảo về trình tự thủ tục, thẩm định xét duyệt hồ sơ vay vốn theo quy định nên đã không phát hiện trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51 mà ông H, bà Th thế chấp cho Ngân hàng đã được chuyển nhượng cho ông B, bà T. Do đó, cần xem xét lại tính pháp lý của hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản trên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông (BL 65-67) ghi nhận thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51 có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Thu B

Phía tây giáp đất ông Phan Thanh C

Phía nam và phía bắc giáp đường giao thông nông thôn.

Hiện thửa đất ông H bà Th đã bán cho ông B, bà T. Hiện ông B, bà T đang mới trồng cây ăn trái.

Như vậy, ông B, bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp trên. Tại bản tự khai ngày 02/12/2021 (BL 64) của ông B, bà T thì ông bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà Th có trách nhiệm trả nợ ngân hàng và lấy giấy tờ làm thủ tục sang tên GCNQSD đất cho ông bà, về diện tích thửa đất cũng không đúng thực tế, lần sang diện tích thửa đất khác liền kề của ông bà. Tuy nhiên, quá trình tố tụng sau đó Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích về việc làm đơn yêu cầu độc lập trong cùng vụ án mà tách ra để giải quyết sau là giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vi phạm điểm a khoản 1 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm tuyên quyền xử lý tài sản thế chấp trên cho Ngân hàng nhưng không xem xét đến tài sản trên đất do ông B, bà T tạo lập là không đảm bảo công tác thi hành án, ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Tại cấp phúc thẩm, ông B, bà T cho rằng vì ông bà không am hiểu pháp luật, không được giải thích đầy đủ nên không biết để bảo vệ quyền lợi của mình, nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết trong cùng vụ án.

[2.2.3] Đối với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51 chỉ ghi “hiện ông B và bà T mới trồng cây ăn trái” mà không mô tả rõ các tài sản có trên đất, số lượng, loại cây, năm trồng là chưa phù hợp với yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, tứ cận thửa đất cũng cần xem xét lại bởi theo ông B, bà T xác định thửa đất trên có hai phía liền kề với thửa đất của ông B, bà T hiện nay đang sinh sống, không có phía nào giáp đất ông Phan Thanh C.

[3] Xét thấy cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa khách quan, không đảm bảo công tác thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số

240338778/HĐTC ngày 10/12/2018 giữa Ngân hàng N Chi nhánh huyện B với ông Nguyễn Cẩm H gồm 03 tài sản thế chấp, trong đó có thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51 như đã nhận định tại mục [2.2.2] thì việc thế chấp đối với tài sản trên là chưa đúng quy định pháp luật. Vì vậy để giải quyết triệt để vụ án, bảo đảm việc xem xét tính pháp lý của hợp đồng thế chấp được thống nhất, tạo điều kiện cho công tác thi hành án sau này thì cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với việc xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp. Do đó cần chấp nhận nội dung kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Về tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đối với việc xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 240338778/HĐTC, ngày 10/12/2018 giữa Ngân hàng N Chi nhánh huyện B với ông Nguyễn Cẩm H. Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 020424 do UBND huyện B cấp ngày 19/8/1999 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.360m², trong đó đất ở 400m² và đất màu 960m², địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749883 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 14, diện tích 694,7m², đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BQ 749884 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2014 cho hộ ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 385,6m², đất nuôi trồng thủy sản, địa chỉ tại thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Bông giải quyết lại vụ theo thủ tục sơ thẩm.

2. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

- Buộc ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 20/7/2021 là 43.039.384 đồng. Tổng cộng: 293.039.384 đồng (*Hai trăm chín mươi ba triệu không trăm ba mươi chín nghìn ba trăm tám mươi tư đồng*).

- Ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 21/7/2021 cho đến khi trả hết nợ vay.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Cẩm H và bà Võ Thị Th phải chịu 14.651.969 đồng (*Mười bốn triệu sáu trăm năm mươi một nghìn chín trăm sáu mươi chín đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Về tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Bông;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(*đã ký*)

Trần Duy Tuấn