

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 210/2022/DS-PT

Ngày 28 - 9 - 2022

V/v Tranh chấp HĐ tín dụng

**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 Duy Thuận.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết.

Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 28 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: 177/2022/TLPT-DS, ngày 18/8/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST, ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2022/QĐ-PT, ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần B; trụ sở: Tháp B, Đường V, Quận K, thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch BM của Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường T, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y; địa chỉ: Buôn SM, xã S, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

3.1. Ông Y M Niê, bà H' N Ktla; địa chỉ: Buôn T1, xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, cùng có mặt.

Người đại diện ủy quyền của ông Y M Niê, bà H' N Ktla: Ông Y G Niê; địa chỉ: phường A, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2022), có mặt.

3.2. Anh Y K Hwing, chị H' R S Ktla; địa chỉ: Buôn T1, xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê.

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 ủy quyền là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y có ký kết 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh Đắk Lắk (Viết tắt là Ngân hàng) gồm:

- Ngày 29/10/2018 ký kết hợp tín dụng số 04/2018/9190678/HĐTD để vay số tiền 700.000.000 đồng; mục đích: Đầu tư sản phôi, tường rào phục vụ chăm sóc tiêu, cà phê các loại; lãi suất trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 11 tháng; thời hạn trả nợ ngày 30/9/2019; ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng/lần. Trong quá trình vay ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y có trả được cho Ngân hàng số tiền 29.697.260 đồng.

- Ngày 21/3/2019 ký kết hợp tín dụng số 01/2019/9190678/HĐTD để vay số tiền 1.300.000.000 đồng; mục đích: Đầu tư sản phôi, tường rào phục vụ chăm sóc tiêu, cà phê các loại; lãi suất vay trong hạn là 9,9%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 11 tháng; thời hạn trả nợ ngày 21/02/2020; ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng/lần. Trong quá trình vay ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y có trả được cho Ngân hàng số tiền 28.560.822 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y đã ký kết 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2017/9190678/HĐBĐ, ngày 11/9/2017 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.804m² (đất trồng cây lâu năm) tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 943972 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/11/2011 cho ông Y H Niê, bà H' B Ayun; ngày 26/5/2017 đăng ký biến động chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/9190678/HĐBĐ, ngày 08/01/2018 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại:

+ Thửa đất số 45, 79, 80, tờ bản đồ số 09 và 26, diện tích 11.670m² tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 589809 do Ủy

ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/8/2001 cho hộ ông Y M Niê, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y.

+ Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.321,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651898 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.625,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651899 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H N Ktla, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại Xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2017/9190678/HĐBĐ, ngày 08/6/2017 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại:

+ Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 26, diện tích 5.890m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737670 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/6/2014 cho bà H Đ Mlo, ngày 26/5/2017 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 3, 4, tờ bản đồ số 20, diện tích 13.945m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 671326 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/3/2015 cho bà H' M Nie, ngày 26/5/2017 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Đến hạn trả nợ nhưng ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y không trả nợ đúng hạn nên đã vi phạm Hợp đồng tín dụng được ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và làm việc bằng văn bản thông báo trả nợ nhưng đến nay ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định. Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 2.395.434.710 đồng (trong đó gồm tiền gốc 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 295.624.383 đồng và lãi quá hạn 86.919.452 đồng, lãi phạt chậm trả 12.890.875 đồng) tạm tính đến ngày 22/11/2020, tiếp tục tính lãi từ ngày 23/11/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 04/2018/9190678/HĐTD, ngày 29/10/2018 và Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9190678/HĐTD, ngày 21/3/2019 cho đến khi ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y trả nợ xong.

Trường hợp ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp.

Bị đơn ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y trình bày:

Vợ chồng ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng TMCP B và thế chấp các tài sản cho Ngân hàng như Ngân hàng đã trình bày nêu trên. 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y thế chấp cho Ngân hàng đều là tài sản ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y nhận chuyển nhượng. Trong đó có 03 GCNQSDĐ nhận chuyển nhượng của ông Y M Niê, bà H' N Ktla, khi mua đất hai bên có thỏa thuận cho chuộc lại tài sản, tuy nhiên từ khi mua đến nay ông Y M Niê, bà H' N Ktla không có ý định chuộc lại, nay Ngân hàng khởi kiện thì ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y xác định không có tiền trả nợ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê, bà H' N Ktla, anh Y K Hwing, chị H' R S Ktla:

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập để giao Thông báo thụ lý vụ án, làm bản tự khai, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Y M Niê, bà H' N Ktla, anh Y K Hwing, chị H' R S Ktla vẫn vắng mặt không có lý do. Qua xác minh tại chính quyền địa phương ngày 07/6/2021, được biết ông Y M Niê, bà H' N Ktla, anh Y K Hwing, chị H' R S Ktla có hộ khẩu thường trú tại Buôn T1, xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk và có mặt tại địa phương nhưng không hợp tác giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Y M Niê, bà H' N Ktla có mặt và trình bày: Gia đình ông Y M Niê, H' N Ktla có nợ 01 khoản tiền nhưng không có tiền trả, gia đình ông bà đi vay ngân hàng không được nên gia đình ông bà mới bán cho ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y toàn bộ diện tích đất để ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y đi vay Ngân hàng giúp ông bà trả nợ, sau này có tiền thì ông bà sẽ chuộc lại nhưng đến nay gia đình vẫn không có tiền để chuộc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST, ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 12/TT-NHNN, ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước; khoản 2 Điều 26 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Buộc ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B: Số tiền 850.290.699 đồng (trong đó tiền gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn 108.039.726 đồng, lãi quá hạn 38.260.274 đồng và lãi phạt chậm trả

3.990.699đồng) tạm tính đến ngày 22/11/2020, tiếp tục tính lãi từ ngày 23/11/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 04/2018/9190678/HĐTD, ngày 29/10/2018; Số tiền 1.545.144.011 đồng (trong đó tiền gốc 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 187.584.657 đồng, lãi quá hạn 48.659.178 đồng và lãi phạt chậm trả 8.900.176 đồng) tạm tính đến ngày 22/11/2020, tiếp tục tính lãi từ ngày 23/11/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9190678/HĐTD, ngày 21/3/2019 cho đến khi ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y trả nợ xong.

Trường hợp ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý, kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2017/9190678/HĐBĐ, ngày 11/9/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2017/9190678/HĐBĐ, ngày 08/6/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/9190678/HĐBĐ, ngày 08/01/2018 gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.804m² (đất trồng cây lâu năm) tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 943972 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/11/2011 cho ông Y H Niê, bà H B Ayun; ngày 26/5/2017 đăng ký biến động chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y.

+ Thửa đất số 45, 79, 80, tờ bản đồ số 09 và 26, diện tích 11.670m² tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 589809 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/8/2001 cho hộ ông Y M Niê, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y.

+ Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.321,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651898 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.625,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651899 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 26, diện tích 5.890m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737670 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/6/2014 cho bà H' Đ Mlo, ngày 26/5/2017 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 3, 4, tờ bản đồ số 20, diện tích 13.945m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 671326 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/3/2015

cho bà H M Nie, ngày 26/5/2017 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 943972, R 589809, CB 651898, CB 651899, BR 737670, BV 671326 cho ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B 3.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Về án phí:

Ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y phải chịu 79.908.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B 39.954.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0016588, ngày 11/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 09/7/2022 (Tính theo dấu bưu điện), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B; buộc ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y phải trả lại 03 quyền sử dụng đất cho gia đình ông Y M Niê, bà H' N Ktla mà ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y đã thế chấp cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và cho rằng ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y đã lừa dối, ép buộc ông Y M Niê, bà H' N Ktla sang tên 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang đi thế chấp ngân hàng và không cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla biết vay ở ngân hàng nào để chuộc lại.

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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo

của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số:42/2022/DS-ST, ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

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 nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê, HĐXX thấy:

Đối với việc ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y ký kết 02 hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng thương mại cổ phần B tổng số tiền gốc 2.000.000.000 đồng và ký kết 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thế chấp 06 GCNQSDĐ đứng tên bà Đặng Thị Kim Y để đảm bảo cho khoản vay nói trên giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, khi ký vào hợp đồng ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y có đầy đủ năng lực trách nhiệm hành vi dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y không trả nợ cho Ngân hàng là đã vi phạm hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng để buộc ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ gốc và lãi cho ngân hàng, đồng thời chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y không trả được nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông Y M Niê kháng cáo cho rằng vợ chồng ông đã bị ông Trần Đ, bà Đặng Thị Kim Y đe dọa, lừa dối để ông Y M Niê, H' N Ktla chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất cho Bà Đặng Thị Kim Y để Bà Đặng Thị Kim Y đi vay ngân hàng thay ông Y M Niê, H' N Ktla, gồm: Thửa đất số 45, 79, 80, tờ bản đồ số 09 và 26, diện tích 11.670m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 589809 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/8/2001 cho hộ ông Y M Niê; Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.321,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651898 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla; Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.625,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651899 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla, đất tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Cả 03 quyền sử dụng đất này đã được đăng ký biến động chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y vào ngày 05/01/2018. Đồng thời yêu cầu ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y phải trả lại 03 quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông Y M Niê.

Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông Y M Niê, bà H' N Ktla vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tổng đạt hợp lệ nhiều lần các văn bản tố tụng nhưng ông Y M Niê, bà H' N Ktla vẫn vắng mặt không đến Tòa án làm việc. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Y

M Niê và bà H' N Ktla không có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Y M Niê, bà H' N Ktla với người nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị Kim Y. Ông Y M Niê, H' N Ktla có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng cũng không có ý kiến gì đối với nội dung khởi kiện của Ngân hàng, mà sau khi xét xử sơ thẩm ông Y M Niê mới có đơn kháng cáo yêu cầu ông Trần Đ, Bà Đặng Thị Kim Y phải trả lại 03 quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông Y M Niê và cho rằng bị ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y lừa dối, ép buộc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y M Niê, H' N Ktla với bà Đặng Thị Kim Y là bảo đảm về trình tự, thủ tục chuyển nhượng và được các bên thừa nhận. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 17/01/2017 các bên có thỏa thuận trong thời hạn 01 năm ông Y M Niê, H' N Ktla có quyền chuộc lại GCNQSDĐ, nhưng trong thời gian đó các bên không có thỏa thuận nào khác. Phía ông Y M Niê, H' N Ktla nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm và có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng không có yêu cầu độc lập cũng không thể hiện ý chí chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng. Cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giao dịch có điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 120 của Bộ luật dân sự, trong thời hạn thỏa thuận chuộc lại nhưng các bên không thực hiện thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y M Niê, H' N Ktla và bà Đặng Thị Kim Y có hiệu lực, do đó HĐXX không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Y M Niê – Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Y M Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST, ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 12/TT-NHNN,

ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước; khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Buộc ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B: Số tiền 850.290.699 đồng (trong đó tiền gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn 108.039.726 đồng, lãi quá hạn 38.260.274 đồng và lãi phạt chậm trả 3.990.699 đồng) tạm tính đến ngày 22/11/2020, tiếp tục tính lãi từ ngày 23/11/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 04/2018/9190678/HĐTD, ngày 29/10/2018; Số tiền 1.545.144.011 đồng (trong đó tiền gốc 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 187.584.657 đồng, lãi quá hạn 48.659.178 đồng và lãi phạt chậm trả 8.900.176 đồng) tạm tính đến ngày 22/11/2020, tiếp tục tính lãi từ ngày 23/11/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9190678/HĐTD, ngày 21/3/2019 cho đến khi ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y trả nợ xong.

Trường hợp ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý, kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2017/9190678/HĐBĐ, ngày 11/9/2017, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2017/9190678/HĐBĐ, ngày 08/6/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/9190678/HĐBĐ, ngày 08/01/2018, gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.804m² (đất trồng cây lâu năm) tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 943972 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/11/2011 cho ông Y H Niê, bà H' B Ayun; ngày 26/5/2017 đăng ký biến động chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y.

+ Thửa đất số 45, 79, 80, tờ bản đồ số 09 và 26, diện tích 11.670m² tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 589809 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/8/2001 cho hộ ông Y M Niê, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y.

+ Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.321,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651898 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017 cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.625,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 651899 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/4/2017

cho ông Y M Niê, bà H' N Ktla, ngày 05/01/2018 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã ET, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thừa đất số 133, tờ bản đồ số 26, diện tích 5.890m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 737670 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 17/6/2014 cho bà H' Đ Mlo, ngày 26/5/2017 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thừa đất số 3, 4, tờ bản đồ số 20, diện tích 13.945m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 671326 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/3/2015 cho bà H' M Nie, ngày 26/5/2017 chuyển nhượng trang 04 cho bà Đặng Thị Kim Y, đất tại xã G, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 943972, R 589809, CB 651898, CB 651899, BR 737670, BV 671326 cho ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B 3.500.000 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:

Ông Trần Đ và bà Đặng Thị Kim Y phải chịu 79.908.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B 39.954.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (Người nộp là ông Phạm Văn H) theo biên lai thu số AA/2019/0016588, ngày 11/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Y M Niê phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0013522, ngày 11/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án

dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuận