

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 107/2021/DS-PT.

Ngày: 16-7-2021.

“V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất,
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - 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 16 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2021/TLPT-DS, ngày 01/4/2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST, ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2021/QĐ-PT, ngày 01 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng B; địa chỉ: Số 02, LH, quận BD, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đại T- Phó Trưởng phòng kinh doanh Ngân hàng B, Chi nhánh LHP, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 227 LHP, phường TN, thành phố BM, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng; địa chỉ: thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Công O – sinh năm 1958 và bà Phan Thị H– sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; ông O có mặt, bà H vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Ch – sinh năm 1959 và bà Cao Thị Ch1 – sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; ông Chánh và bà Ch1 có mặt.

+ Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Tuyết M - Chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Trung H1 - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Duy Th2 (Con ông Th, bà Ng) và bà Nguyễn Thị Th3 (em ông Th); cùng địa chỉ: Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Ông Tạ Đình C1, bà Nguyễn Thị Th4.

+ Bà Dương Thị V (mẹ ông Th); địa chỉ: Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng B là ông Trần Đại T trình bày:*

Ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng có ký kết hợp đồng tín dụng số Q67/2014 (5215LAV201500688) ngày 11/4/2014 để vay vốn tại Ngân hàng B, chi nhánh Đắk Lắk, PGD TĐ (sau đây gọi là Ngân hàng) với số tiền vay 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay đầu tư máy móc, thiết bị, chăm sóc cà phê, hồ tiêu, chăn nuôi bò, lãi suất cho vay 13%/năm. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 1.200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014, ngày 10/4/2014 thế chấp đối với các quyền sử dụng đất sau:

1. Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 44, diện tích 12031,5m², tọa lạc tại xã ES, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719110 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 10/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

2. Thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo độc lập, diện tích 25927m², tọa lạc tại xã ES, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 466435 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 17/9/2010, đứng tên ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

3. Thửa đất số 75, 76, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 4087m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th.

Đến nay số tiền vay của ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đã chuyển sang nợ quá hạn, mặc dù ngân hàng đã tạo điều kiện cho ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng nhưng họ vẫn không trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.776.615.000 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 432.710.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 143.905.000 đồng (tính đến ngày 31/7/2018) và yêu cầu ông Th, bà Ng phải trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số Q67/2014 (5215LAV201500688) ngày 11/4/2014 kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi trả xong nợ. Ông Th, bà Ng quá trình làm việc tại Tòa án có đề nghị cho khoan nợ, trả dần, xem xét về khoản lãi thì Ngân hàng không đồng ý.

Trường hợp ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014, ngày 10/4/2014.

Trường hợp ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng trả đầy đủ nợ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả cho ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719110, BA 466435, V 751623.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Công O, bà Cao Thị Ch1 về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014, ngày 10/4/2014 giữa Ngân hàng B, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, PGD TĐ và ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng vô hiệu một phần, gồm vô hiệu đối với phần diện tích đất 350m² mà ông O nhận chuyển nhượng và diện tích 1.500m² mà bà Cao Thị Ch1 nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Ng, ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà Ch1 và ông O vì việc ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo giữa Ngân hàng và ông Th, bà Ng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng trình bày:*

Vợ chồng ông Th bà Ng có vay của Ngân hàng số tiền 1.200.000.000 đồng

theo Hợp đồng tín dụng ngày 11/4/2014 của Ngân hàng B. Tuy nhiên, vợ chồng ông Th bà Ng đề nghị ngân hàng xem xét khoản nợ lãi vì hiện nay gia đình ông Th bà Ng làm ăn thua lỗ, gặp nhiều khó khăn nên ông Th bà Ng đề nghị Tòa án xem xét cho vợ chồng ông Th bà Ng khoan khoản nợ nói trên cho vợ chồng ông Th bà Ng có nghĩa vụ trả khoản nợ trong vòng 03 năm kể từ năm 2019 đến năm 2021, mỗi năm chia đều khoản nợ đúng ngày 15/2 hàng năm. Còn phương án hai cho vợ chồng ông Th bà Ng gia hạn đến cuối năm 2019 sẽ trả hết toàn bộ số nợ trên.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ch1 trình bày:*

Vào ngày 06/02/2009, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Ng một thửa đất theo *Giấy sang nhượng đất vườn cà phê*, giấy được viết tay ghi nhận bà Ch1 nhận sang nhượng diện tích đất là 1.500m², với giá sang nhượng là 84.000.000 đồng, vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp nhà và ngõ vào nhà ông Th, bà Ng;
- Phía tây giáp vườn cà phê ông P, bà Ch2;
- Phía nam giáp suối và cây đa;
- Phía bắc giáp đường chính.

Số hàng ngang phía mặt tiền giáp đường chính là 06 hàng cà phê, hàng dọc thẳng xuống phía nam là 12 hàng giáp phía cửa ngõ nhà ông Th, bà Ng đi thẳng xuống hướng nam và suối với hàng ngang là 5 hàng cà phê, hàng dọc là 15 hàng cà phê, có tổng số lượng cây cà phê là 172 cây. Phần đất sang nhượng lại cho bà Ch1 đã được hai bên thống nhất đóng cọc thẳng theo hàng ranh giới từ phía bắc xuống phía nam. Sau khi nhận sang nhượng cho đến nay gia đình bà Ch1 đã chôn trụ cột bê tông, rào lại bằng lưới B40, chôn trụ bê tông trên đất để trồng tiêu, trồng cây ăn trái và từ khi nhận sang nhượng cho đến nay gia đình bà Ch1 vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp gì.

Việc chúng tôi nhận sang nhượng và lập giấy sang nhượng có sự chứng kiến làm chứng của ông Ngô Tùng S là thôn trưởng khi đó (ông S đã chết khoảng năm 2013), có người làm chứng là anh Phạm Thế Đ, bà Dương Thị V (mẹ của ông Th), ông Phan Thanh S1.

Khi sang nhượng hai bên thống nhất gia đình bà Ch1 sẽ trả trước cho ông Th, bà Ng số tiền 30.000.000 đồng và gia đình tôi đã trả số tiền này vào ngày 06/02/2009 thể hiện trong giấy sang nhượng, số tiền còn lại là 54.000.000 đồng thỏa thuận vào cuối năm sẽ trả hết vào tháng 11/2009 (âm lịch). Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu phía gia đình bà Ch1 đại diện là Cao Thị Ch1 không thanh toán số tiền còn thiếu vào tháng 11/2009 (âm lịch) thì ông Th, bà Ng có quyền thu hồi lại đất, không trả

lại số tiền 30.000.000 đồng và phía ông Th, bà Ng có trách nhiệm đến tháng 11/2009 (âm lịch) phải lấy số đó về sang tên cho bà Ch1 nếu ông Th, bà Ng không thực hiện thì gia đình bà Ch1 không phải trả số tiền còn thiếu và được giữ lại đất để sử dụng. Tuy nhiên, khi quá thời gian hẹn mặc dù gia đình bà Ch1 đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông Th, bà Ng vẫn không làm thủ tục sang tên cho gia đình bà Ch1 đối với diện tích đã sang nhượng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng sang nhượng đất vườn cà phê thì vào ngày 29/12/2009 bà Ch1 đã giao tiếp cho ông Th, bà Ng số tiền 40.000.000 đồng hai bên có viết giấy tay là giấy trả tiền sang nhượng đất cùng ngày, do hai bên thỏa thuận là ông Th sẽ bớt cho chúng tôi 10.000.000 đồng nên chỉ còn phải trả số tiền 6.400.000 đồng nữa là đủ, số tiền 6.400.000 đồng này bà Ch1 giữ lại vì khi đó hai bên thỏa thuận lúc nào ông Th, bà Ng làm thủ tục sang nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch1 thì sẽ giao đủ số tiền này. Mặc dù trong giấy tờ ghi như vậy nhưng giữa chúng tôi thực tế đã thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 70.000.000 đồng và bà Ch1 đã trả xong.

Việc giao số tiền 40.000.000 đồng có chữ ký nhận của ông Thanh, bà Ng, có sự làm chứng của ông thôn trưởng Ngô Tùng S, ông Đoàn Hải L1.

Đến nay tôi vẫn chưa được ông Th, bà Ng làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch1, lý do là khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Th, bà Ng nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng tôi không biết là Ngân hàng nào và ông Th, bà Ng sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục cho bà Ch1, vì là người sống cùng thôn nên chúng tôi tin tưởng ông Th, bà Ng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch1, nhưng đến nay bà Ch1 mới biết diện tích chúng tôi nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 03, diện tích là 3556m², được Ủy ban nhân dân huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751632, cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th (phần đất tôi nhận sang nhượng nằm trong thửa 75, giấy chứng nhận nêu trên gồm hai thửa đất số 75, 76).

Năm 2014 ông Th, bà Ng đã đem quyền sử dụng các thửa đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng B Phòng giao dịch TĐ để vay tiền (nay là Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam Chi nhánh LHP Đắc Lắc). Đến nay do ông Th, bà Ng không trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Ng trả nợ, nếu ông Th và bà Ng không trả được nợ thì sẽ xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ các thửa đất nêu trên (gồm thửa số 75, 76). Như vậy, sẽ xử lý luôn phần diện tích đất vườn cà phê bà Ch1 đã nhận sang nhượng từ ông Th, bà Ng, trong khi bà Ch1 hoàn toàn không biết ông Th, bà Ng đem thế chấp cả phần đất bà Ch1 đã nhận sang nhượng từ

năm 2009, trước thời điểm thế chấp, ông Th, bà Ng cũng không thông báo cho bà Ch1 biết việc này, khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp để cho ông Th, bà Ng vay tiền cũng không báo hay hỏi gì về các tài sản trên đất là của ai nên bà Ch1 hoàn toàn không biết sự việc, khi đó có cán bộ Ngân hàng (không biết họ tên của cán bộ Ngân hàng đó) xuống thẩm định tài sản thì chúng tôi còn hỏi là sao lại chụp hình cả phần đất của gia đình bà Ch1 đã nhận chuyển nhượng mà cán bộ Ngân hàng không hỏi gì về việc bà Ch1 có nhận mua bán, sang nhượng gì đối với đất của ông Th, bà Ng hay không.

Khi Tòa án giải quyết vụ kiện giữa Ngân hàng với ông Th, bà Ng bà Ch1 mới biết sự việc. Như vậy, việc ông Th, bà Ng đem thế chấp phần đất đã sang nhượng cho bà Ch1 vào năm 2009, trên đất có các tài sản do bà Ch1 tạo dựng, có hàng rào ngăn cách ranh giới rõ ràng đã từ lâu (sau khi nhận chuyển nhượng đã đóng cọc phân chia, quá trình bà Ch1 làm đã chôn trụ bê tông, rào lại bằng lưới B40) nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Ng trả nợ, yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp trong đó có cả phần đất tôi đã nhận sang nhượng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch1 nên bà Ch1 có đơn yêu cầu độc lập trình bày nội dung sự việc và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KB giải quyết cho bà Ch1 các nội dung sau đây:

1. Tuyên xử hợp đồng thế chấp số Q67/2014 ngày 10/4/2014 giữa Ngân hàng B vô hiệu một phần, vô hiệu đối với phần đất chúng tôi đã nhận sang nhượng của ông Th, bà Ng do tôi nhận sang nhượng trước thời điểm thế chấp, chúng tôi đã trả đủ tiền cho ông Th, bà Ng.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch1 và ông Th, bà Ng đối với phần đất tôi đã nhận sang nhượng để bà Ch1 có thể làm các thủ tục theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch1.

Bà Ch1 đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, về diện tích khi nhận sang nhượng có khác so với diện tích ghi trên giấy sang nhượng thì tôi không có yêu cầu hay ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ diện tích thực tế theo kết quả xem xét, thẩm định để giải quyết.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Ch trình bày:* Ông Ch có ý kiến như ý kiến của vợ ông Ch là bà Cao Thị Ch1, ngoài ra ông Ch không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Công O trình bày:*

Vào đầu năm 2009, gia đình ông O có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng một đám đất để làm nhà ở với diện tích tương đương 50 cây cà phê, mỗi cây giá 700.000 đồng, tương ứng số tiền 50 x 700.000 đồng =

35.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất là giấy viết tay. Theo đó hai bên thỏa thuận ông O sẽ giao trước số tiền là 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 15.000.000 đồng sẽ giao đủ vào cuối năm khi ông Th, bà Ng làm sổ đỏ cho ông O, hai bên thống nhất ngày 30/11/2009 (âm lịch) sẽ hoàn thành mọi thủ tục nghĩa là ông Thanh, bà Ng làm bìa đỏ sang tên cho ông O và ông O giao đủ số tiền còn thiếu.

Vào ngày 06/3/2009 tại nhà ông Th và bà Ng, ông O đã giao cho ông Th số tiền 20.000.000 đồng, có xác nhận và làm chứng của ban thôn khi đó, đại diện là ông Ngô Tùng S (thôn trưởng Thôn TL, ông S hiện đã chết) và người làm chứng khi giao tiền là ông L1. Tiếp tục thực hiện thỏa thuận việc sang nhượng đất, đến ngày 28/4/2010 (âm lịch) ông O đã giao thêm cho ông Th số tiền là 10.000.000 đồng, có người làm chứng là ông Ngô Tùng S (thôn trưởng Thôn TL), số tiền còn lại 5.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông O cầm sổ đỏ thì đưa đủ cho ông Th, bà Ng. Tuy nhiên, sau đó ông Th, bà Ng và ông O thống nhất giá sang nhượng là 30.000.000 đồng, nghĩa là ông Th, bà Ng bớt cho ông O 5.000.000 đồng còn thiếu. Như vậy, là ông O đã trả hết tiền sang nhượng đất cho ông Th, bà Ng.

Thực tế sau khi viết giấy sang nhượng ông O đã nhận đất và sử dụng, từ cuối năm 2009 đến năm 2010 tôi đã xây 01 nhà cấp 4, các công trình phụ, chuồng chăn nuôi, đào giếng, xây hàng rào bằng gạch, rào lưới B40, xây trụ cổng trên phần đất ông O nhận chuyển nhượng, có vị trí: Phía Đông giáp phần đất của ông Th sử dụng; phía Tây giáp phần đất của ông Th sử dụng; phía Nam giáp đất ông Th sử dụng; phía Bắc giáp đường liên thôn, có diện tích khoảng 350m².

Đến nay ông O vẫn chưa được ông Th, bà Ng làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O, lý do là khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Th, bà Ng nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và ông Th, bà Ng sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục cho ông O, vì là người sống cùng thôn nên tôi tin tưởng ông Th, bà Ng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O nhưng đến nay ông O mới biết diện tích tôi nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 03, diện tích là 3556m², được Ủy ban nhân dân huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751632, cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th (phần đất ông O nhận sang nhượng nằm trong thửa 75, giấy chứng nhận nêu trên gồm có hai thửa số 75, 76).

Năm 2014 ông Th, bà Ng đã đem quyền sử dụng các thửa đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng B Phòng giao dịch TĐ (nay là Ngân hàng NN &PTNT Việt Nam Chi nhánh LHP Đắc Lắc) để vay tiền. Đến nay do ông Th, bà Ng không trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Ng trả nợ, nếu ông Th

và bà Ng không trả được nợ thì sẽ xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất nêu trên (thửa số 75, 76). Như vậy, sẽ xử lý luôn phần diện tích ông O đã nhận sang nhượng từ ông Th, bà Ng, trong khi ông O hoàn toàn không biết ông Th, bà Ng đem thế chấp cả phần đất ông O đã nhận sang nhượng từ năm 2009 vì trước, trong và sau thời điểm thế chấp, ông Th, bà Ng cũng không thông báo cho ông O biết việc này, khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp để cho ông Th, bà Ng vay tiền cũng không báo hay hỏi gì về các tài sản trên đất là của ai nên ông O hoàn toàn không biết sự việc. Đến khi Tòa án giải quyết vụ kiện giữa Ngân hàng với ông Th, bà Ng tôi mới biết sự việc. Như vậy, việc ông Th, bà Ng đem thế chấp phần đất đã sang nhượng cho ông O vào năm 2009, trên đất có các tài sản do ông O xây dựng và Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp trong đó có cả phần đất ông O đã nhận sang nhượng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông O nên ông O viết có đơn yêu cầu độc lập trình bày nội dung sự việc và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KB giải quyết cho ông O các nội dung sau đây:

1. Tuyên xử hợp đồng thế chấp số Q67/2014 ngày 10/4/2014 giữa Ngân hàng B vô hiệu một phần, vô hiệu đối với phần đất ông O đã nhận sang nhượng của ông Th, bà Ng do ông O nhận sang nhượng trước thời điểm thế chấp.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và ông Th, bà Ng đối với phần đất ông O đã nhận sang nhượng để tôi có thể làm các thủ tục theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông O.

Ông O đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, về diện tích khi nhận sang nhượng có khác so với diện tích đo theo hiện trạng thì ông O không có yêu cầu hay ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ diện tích thực tế theo kết quả xem xét, thẩm định để giải quyết.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H (vợ ông O) trình bày:*

Bà H có ý kiến như ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Công O. Đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và ông Th, bà Ng đối với phần đất ông O đã nhận sang nhượng để ông O có thể làm các thủ tục theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Do bận công việc nên bà H xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị V trình bày:*

Vào ngày 06/02/2009 gia đình con trai bà V là ông Th, bà Ng có bán cho gia đình bà Ch1 một lô đất khoảng hơn 1 sào. Địa hình miếng đất, phía bên dưới sát hẻm nhà ông Th bà Ng, phía bên trên giáp con đường đi, phía nam giáp suối. với số tiền giá 70.000.000 đồng. Gia đình bà Ch1 đã trả đủ số tiền đó cho nhà ông Th, bà Ng và

gia đình ông Th, bà Ng hứa sẽ sang sở đo đất cho gia đình bà Ch1 liền trong năm đó.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk trình bày:*

Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1719, ngày 11/4/2014. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ ngày 11/4/2014 Phòng công chứng số 1 có tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, phòng giao dịch TĐ, trình tự thủ tục công chứng được thực hiện theo quy định của pháp luật (Điều 35 Luật Công chứng năm 2006), hồ sơ công chứng gồm các giấy tờ sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1719 ngày 11/4/2014; chứng minh nhân dân của ông Th, bà Ng; sổ hộ khẩu của ông Th, và Nga;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số V 751623 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2002; số BA 466435 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/9/2010; số BE 719110 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2012.

Hợp đồng thế chấp lập ngày 10/4/2014 nhưng ngày 11/4/2014 mới được công chứng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2006 “*Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng*” nên việc Hợp đồng lập ngày 10/4/2014 và bên nhận thế chấp (ngân hàng) ký trước vào hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, về giá trị pháp lý của văn bản công chứng, khoản 3 Điều 4 Luật công chứng năm 2006 quy định “*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*”.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1719 ngày 11/4/2014 vô hiệu một phần: Lý do ông O và vợ chồng ông Ch, bà Ch1 yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần là do trước khi thế chấp vay vốn ngân hàng ông Th, bà Ng đã chuyển nhượng cho các ông bà nói trên một phần diện tích thuộc các thửa đất số 75, 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623. Vấn đề này, tại thời điểm thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp, căn cứ vào giấy tờ mà người yêu cầu công chứng cung cấp, quyền sử dụng đất thế chấp đang thuộc sở hữu hợp pháp của ông Th, bà Ng, Phòng công chứng số S thực hiện công chứng theo

quy định của pháp luật. Do đó, Phòng công chứng số S không đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1719, ngày 11/4/2014 vô hiệu một phần của ông O và vợ chồng ông Ch, bà Ch1. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, vì lý do công việc, Phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên xét xử của Tòa án các cấp có thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án, kính đề nghị quý Tòa cung cấp các nội dung liên quan đến vụ án để đơn vị theo dõi, tổng hợp.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk trình bày:*

Ngày 11/4/2014 bộ phận tiếp nhận và kết quả thuộc Văn phòng đăng ký đất đai nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp của ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng, thành phần hồ sơ gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, 76, tờ bản đồ số 3, địa chỉ Thôn TL, xã CK, huyện KB;
- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Th, bà Ng;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Phòng giao dịch TĐ– Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và bên thế chấp là ông Th, bà Ng.

Sau khi nhận đầy đủ thành phần hồ sơ, căn cứ đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và thành phần hồ sơ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB đã thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ, xử lý và trả lời kết quả, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB không tiếp nhận bất kỳ văn bản, ý kiến nào của người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền về việc tranh chấp đất đai hay việc quyền sử dụng đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp nêu trên.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 vô hiệu một phần thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định.

** Người làm chứng anh Phan Thanh S1 trình bày:*

Anh S1 ở cùng thôn với bà Cao Thị Ch1 và vợ chồng ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng. Do quen biết xóm làng với nhau nên khi ông Th, bà Ng chuyển nhượng đất cho bà Ch1 thì có nhờ anh Sơn làm chứng việc chuyển nhượng, anh S1 nhớ thời gian hai bên chuyển nhượng đất vào tháng 02/2009. Diện tích đất chuyển

nhượng tại Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, với diện tích 1500m² cùng nằm trong một thửa đất lớn của ông Th, bà Ng, với giá chuyển nhượng là 84.000.000 đồng. Bà Ch1 đã trả cho ông Th, bà Ng số tiền 30.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên hẹn đến cuối năm 2009 trả hết để ông Th, bà Ng làm thủ tục sang tên cho bà Ch1. Sau khi ký giấy sang nhượng đất vườn cà phê thì bà Ch1 đã nhận đất và canh tác, sử dụng cho đến nay, còn ông Th, bà Ng hiện không thấy ở địa phương.

** Người làm chứng anh Phạm Thế Đ1 trình bày:*

Ngày 06/02/2009, gia đình anh Đ1 có mua một miếng đất của gia đình ông bà Th Ng, khoảng 10 mét giáp biên với đất nhà anh Đ1 với giá tiền là 70.000.000 (bảy mươi triệu đồng). Gia đình ông Th bà Ng nói trả tiền xong là tách sổ ngay nhưng khi gia đình anh Đ1 trả tiền xong đến nay vẫn chưa tách sổ. Mong sao chính quyền các cấp xem xét giải quyết cho gia đình anh Đ1 khỏi thiệt thòi quyền lợi.

** Người làm chứng ông Đoàn Hải L1 trình bày:*

Vào ngày 06/02/2009 gia đình ông bà Nguyễn Tiến Th, Trần Thị Ng có đất vườn sang nhượng cho gia đình bà Cao Thị Ch1 với số tiền là 70.000.000 đồng. Trả hai đợt gồm, đợt 1: Bà Ch1 trả 30.000.000 đồng; đợt 2: Vào ngày 29/12/2009 bà Ch1 trả tiếp cho ông Th, bà Ng 40.000.000 đồng, bà Ng đã nhận đủ số tiền nói trên.

** Người làm chứng ông Nguyễn Phúc Q trình bày:*

Khi tiến hành thẩm định các thửa đất trên để nhận bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của ông Th, bà Ng, tôi có xuống thực địa các thửa đất trên để thẩm định và xem xét cho vay. Khi thẩm định xem xét cho vay thì trên thửa đất số 75, số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích 4078m², đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Tiến Th tọa lạc tại xã CK thì vợ chồng ông Th vẫn đang sinh sống, canh tác tại thửa đất trên và chưa bán cho ai, không có ai khác sinh sống trên thửa đất trên và đã được chính quyền xác nhận diện tích đất trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Th. Ngân hàng đã thực hiện cho vay theo đúng trình tự, đúng quy trình theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh thể hiện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim Ng1, anh Nguyễn Văn Th2, anh Nguyễn Duy Th3, bà Nguyễn Thị Th4 và bà Nguyễn Thị Th5, ông Tạ Đình C không có mặt ở địa phương, anh C, chị Th5 không rõ địa chỉ nên không ghi nhận được ý kiến của những người này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 42/2020/DS-ST, ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 357, Điều 463, khoản 1 khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các Điều 122, 124, 127, 135 137, 697, 698, 699, 701, 342, 355, 715, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B:

Về số nợ và nghĩa vụ trả nợ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền 1.776.615.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng*), trong đó: Nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 432.710.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 143.905.000 đồng (lãi tính đến ngày 31/7/2018) và ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số Q67/2014 (5215LAV201500688) ngày 11/4/2014.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ch1:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/02/2009 giữa ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Ng với bà Cao Thị Ch1 đối với thửa đất diện tích đo đạc thực tế là 1.001,4 m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th, có vị trí tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất phần đất ông Th, bà Ng (phần còn lại của thửa đất số 75), cạnh dài lần lượt là 22,11m; 12,73m; 2,83m; 1,41m; 40,81m.

- Phía tây giáp đường đất, cạnh dài 35,56m và đất của bà Ch1, cạnh dài 57,52m;

- Phía nam giáp suối, cạnh dài 15,80m;

- Phía bắc giáp đường, cạnh dài 9,08m;

Tọa lạc tại Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th vô hiệu một phần đối với diện tích đất 1.001,4 m² mà ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ch1, có vị trí tứ cận như trên.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công O:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng và ông Nguyễn Công O đối với thửa đất diện tích đo đạc thực tế là 356,8 m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th, có vị trí tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất phần đất ông Th, bà Ng (phần còn lại của thửa đất số 75), cạnh dài 28,20m;

- Phía tây giáp đất ông Th, bà Ng, cạnh dài 28,32m;

- Phía nam giáp đất ông Th, bà Ng, cạnh dài 13,04m;

- Phía bắc giáp đường, cạnh dài 12,45m; tọa lạc tại Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 vô hiệu đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th vô hiệu một phần đối với diện tích đất 356,8m² mà ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công O, có vị trí tứ cận như trên.

Ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng, bà Cao Thị Ch1, ông Nguyễn Công O, Ngân hàng B có nghĩa vụ, trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị

Ch1, ông Nguyễn Công O theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng B.

- Trường hợp ông Th, bà Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 để thu hồi nợ đối với các quyền sử dụng đất sau:

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 44, diện tích 12.031,5m², tọa lạc tại xã ES, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719110 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 10/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo độc lập, diện tích 25.927m², tọa lạc tại xã ES, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 466435 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 17/9/2010, đứng tên ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

- Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích 531m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th và một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th sau khi trừ đi diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ch1 là 1.001,4m² và diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công O là 356,8m².

Trường hợp ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719110, BA 466435, V 751623.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, chi phí trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/01/2021, nguyên đơn Ngân hàng B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy việc chuyển nhượng đất giữa ông Th, bà Ng với ông O, bà H và với ông Ch, bà Ch1 là năm 2009, được thực hiện trước khi ông Th, bà Ng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng năm 2014. Sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã giao tiền và quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng, tạo lập tài sản trên đất. Mặt khác, tổng giá trị tài sản thế chấp cho ngân hàng, sau khi trừ đi diện tích đất chuyển nhượng cho ông O, bà H, ông Ch, bà Ch1 vẫn đảm bảo cho khoản vay của ông Th, bà Ng với ngân hàng. Do đó, đơn kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện Ngân hàng B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng B:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo không đồng ý về nội dung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/02/2009 giữa ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng với bà Cao Thị Ch1 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giữa ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng với ông Nguyễn Công O:

Nhận thấy, trước khi ông Th, bà Ng ký kết Hợp đồng tín dụng số Q67/2014 (5215LAV201500688) ngày 11/4/2014 và Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì ông Th, bà Ng chuyển nhượng 02 thửa đất sau:

- Vào ngày 06/02/2009, ông Th, bà Ng chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ch1 01 lô đất. Các bên viết tay Giấy sang nhượng đất vườn cà phê; diện tích đất chuyển nhượng theo giấy viết tay là 1.500m²; tuy nhiên, diện tích thực tế bà Ch1 nhận và sử

dụng ổn định đến nay là 1.001,4m². Sau khi ký hợp đồng thì các bên đã giao nhận tiền đầy đủ.

- Vào đầu năm 2009, ông Th, bà Ng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công O diện tích tương đương 50 cây cà phê. Các bên viết tay Giấy sang nhượng đất và sau đó các bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Diện tích thực tế ông O nhận và sử dụng ổn định đến nay là 356,8 m².

Nhận thấy, 02 diện tích đất chuyển nhượng trên thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th. Sau khi nhận bàn giao đất và thanh toán tiền đất thì bà Ch1 đã đóng cọc làm hàng rào ranh giới, chôn trụ bê tông và sử dụng ổn định từ năm 2009 cho đến nay; phía ông O cũng đã xây 01 nhà cấp 4, các công trình phụ, chuồng chăn nuôi, đào giếng, xây hàng rào bằng gạch, rào lưới B40, xây trụ cổng và sử dụng ổn định từ năm 2009 cho đến nay. Theo Kết luận giám định số 92/P09 ngày 22/7/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk cũng đã kết luận chữ viết, chữ ký trong các giấy sang nhượng là của ông Th, bà Ng. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng giữa ông Th, bà Ng với bà Ch1 và giao dịch chuyển nhượng giữa ông Th, bà Ng với ông O là có thực, hoàn toàn tự nguyện và các bên đã hoàn thành việc giao đất và giao tiền cho nhau. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, có căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của ông O, bà Ch1 đối với diện tích đất thực tế ông O, bà Ch1 nhận sử dụng ổn định là có cơ sở.

Bên cạnh đó, việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nhưng quá trình thẩm định tài sản không chính xác, đầy đủ là lỗi của Ngân hàng. Thực tế, năm 2014, trên thửa đất tranh chấp đã có 2 căn nhà: Nhà xây cấp 4 của ông O có diện tích 40m² và nhà gỗ lợp ngói của ông Th. Tuy nhiên, tại Biên bản xác định tài sản bảo đảm ngày 10/4/2014 (bút lục 16) ghi nhận tài sản trên đất chỗ có 01 nhà xây cấp 4 có diện tích 100m².

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo không đồng ý về nội dung xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng:

Do diện tích đất ông O, bà Ch1 đang quản lý, sử dụng nằm trong một phần tài sản thế chấp trong Ngân hàng (thửa đất số 75), nên cần tuyên vô hiệu một phần Hợp

đồng thế chấp số Q67/2014 ngày 10/4/2014 giữa Ngân hàng với ông Th, bà Ng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông O, bà Ch1.

Như vậy, án sơ thẩm tuyên chấp nhận xử lý một phần tài sản thế chấp trường hợp ông Th, bà Ng không trả được nợ là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã CK, huyện KB, sau khi trừ đi diện tích đất ông Th, bà Ng đã chuyển nhượng cho bà Ch1 là 1.001,4m² và diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông O là 356,8m², là phù hợp.

Bên cạnh đó, án sơ thẩm tuyên ông Th, bà Ng, bà Ch1, ông O, Ngân hàng phải nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Ch1, ông O theo quy định pháp luật đất đai, là đúng quy định.

Từ những lập luận trên, HĐXX nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng B.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có 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:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng B – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST, ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 357, Điều 463, khoản 1 khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 122, 124, 127, 135 137, 697, 698, 699, 701, 342, 355, 715, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền 1.776.615.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng*), trong đó: Nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 432.710.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 143.905.000 đồng (lãi tính đến ngày 31/7/2018) và ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số Q67/2014 (5215LAV201500688) ngày 11/4/2014.

[2.2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ch1:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/02/2009 giữa ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Ng với bà Cao Thị Ch1 đối với thửa đất diện tích đo đạc thực tế là 1.001,4 m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th, có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất phần đất ông Th, bà Ng (phần còn lại của thửa đất số 75), cạnh dài lần lượt là 22,11m; 12,73m; 2,83m; 1,41m; 40,81m.

Phía tây giáp đường đất, cạnh dài 35,56m và đất của bà Ch1, cạnh dài 57,52m;

Phía nam giáp suối, cạnh dài 15,80m;

Phía bắc giáp đường, cạnh dài 9,08m;

Tọa lạc tại Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th vô hiệu một phần đối với diện tích đất 1.001,4 m² mà ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ch1, có vị trí tứ cận như trên.

[2.3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công O:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng và ông Nguyễn Công O đối với thửa đất diện tích đo đạc thực tế là 356,8 m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th, có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất phần đất ông Th, bà Ng (phần còn lại của thửa đất số 75), cạnh dài 28,20m;

Phía tây giáp đất ông Th, bà Ng, cạnh dài 28,32m;

Phía nam giáp đất ông Th, bà Ng, cạnh dài 13,04m;

Phía bắc giáp đường, cạnh dài 12,45m;

Tọa lạc tại Thôn TL, xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 vô hiệu đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.556m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th vô hiệu một phần đối với diện tích đất 356,8m² mà ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công O, có vị trí tứ cận như trên.

[2.4] Ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng, bà Cao Thị Ch1, ông Nguyễn Công O, Ngân hàng B có nghĩa vụ, trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Ch1, ông Nguyễn Công O theo quy định pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[2.5] Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng B:

Trường hợp ông Th, bà Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q67/2014 ngày 10/4/2014 để thu hồi nợ đối với các quyền sử dụng đất sau:

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 44, diện tích 12.031,5m², tọa lạc tại xã ES, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719110 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 10/8/2012, đứng tên ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo độc lập, diện tích 25.927m², tọa lạc tại xã ES, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 466435 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 17/9/2010, đứng tên ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng.

- Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích 531m², tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th và một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã CK, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 751623 do Ủy ban nhân dân huyện KB cấp ngày 12/12/2002, đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến Th sau khi trừ đi diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ch1 là 1.001,4m² và diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công O là 356,8m².

Trường hợp ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719110, BA 466435, V 751623.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.300.000 đồng (trong đó Ngân hàng B nộp tạm ứng 2.500.000 đồng, bà Cao Thị Ch1 nộp tạm ứng 400.000 đồng, ông Nguyễn Công O nộp tạm ứng 400.000 đồng):

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải hoàn trả lại cho Ngân hàng B số tiền 2.500.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng hoàn trả lại cho bà Cao Thị Ch1 số tiền 400.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công O số tiền 400.000 đồng.

- Về chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng (trong đó bà Ch1 nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, ông O nộp tạm ứng 2.000.000 đồng):

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải hoàn trả lại chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng cho bà Cao Thị Ch1.

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải hoàn trả lại chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng cho ông Nguyễn Công O.

[4] Về chi phí trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký là 8.840.000 đồng (bà Cao Thị Ch1 và ông Nguyễn Công O đã nộp tạm ứng mỗi người 4.420.000 đồng):

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải hoàn trả cho bà Cao Thị Ch1 số tiền 4.420.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công O số tiền 4.420.000 đồng chi phí trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký.

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải chịu 65.298.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Ch1, ông Nguyễn Công O.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng B số tiền 32.649.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0004932 ngày 07/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ch1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0010121, ngày 24/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công O số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0010120, ngày 24/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0018517 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

[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.

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

Trường hợp 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;

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

- TAND huyện KB;
- VKSND huyện KB;
- CCTHADS huyện KB;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Duy Thuận