

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 28/2022/DS-PT

Ngày: 19/01/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;  
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất;  
Hợp đồng thế chấp QSD đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Y Phi Kbuôr

*Các Thẩm phán:*

Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 19/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2021/TLPT-DS ngày 17/11/2021 về “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 149/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ngân hàng thương mại cổ phần X;

Địa chỉ: Đường V, quận H, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Hải P – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Đ, chi nhánh Đắk Lắk (Có mặt);

Địa chỉ trụ sở: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Phan Thị D và ông Tống Đăng B (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**- Bị đơn:**

Bà Trần Nguyễn Như N và ông Nguyễn Hồng A (Vắng mặt);

Nơi đăng ký HKTT: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Chỗ ở hiện nay: Đường P, phường M, quận G, thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc của ông A: Học viện bóng đá J, đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Xóm B, thôn M, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm B, thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Văn phòng công chứng D;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Đỗ Thị Hằng N (Vắng mặt);

Địa chỉ Văn phòng: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**\* Nguyên đơn: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X trình bày:**

*1. Về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Trần Nguyễn Như N và ông Nguyễn Hồng A:*

Ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N là khách hàng có quan hệ tín dụng tại Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ (viết tắt là Ngân hàng), theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9558823/HĐTD ngày 22/03/2017, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); mục đích vay: Hoàn tiền mua đất; thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; lãi suất 9,5%/năm, được trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 22 của tháng trả lãi.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông A, bà N đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9558823/HĐBĐ ngày 22/03/2017 với Ngân hàng để thế chấp quyền sử dụng (viết tắt là QSD) đất diện tích 9.415 m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSD đất) số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/04/2013, địa chỉ thửa đất: xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chi tiết như sau: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.415m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: 100m<sup>2</sup> là đất ở; 9.315m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông A, bà N đã vi phạm thỏa thuận cam kết trong Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9558823/HĐTD ngày 22/03/2017

đã ký với Ngân hàng nên toàn bộ khoản vay của ông A, bà N đã chuyển quá hạn từ ngày 23/10/2017. Sau khi khoản vay chuyển quá hạn, mặc dù phía Ngân hàng đã làm việc và yêu cầu bà N, ông A trả nợ vay như đã cam kết trong hợp đồng tín dụng nhưng bà N, ông A vẫn không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Nguyễn Như N và ông Nguyễn Hồng A phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ (thực hiện theo ủy quyền) tổng dư nợ tính đến hết ngày 30/9/2021 là: **1.553.602.740** đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn, bảy trăm bốn mươi đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); nợ lãi trong hạn 382.342.466 đồng (Ba trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi phạt quá hạn là 171.260.274 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi bốn đồng) và số tiền lãi, lãi phạt phát sinh đến thời điểm trả hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bà N, ông A không thực hiện trả nợ thì yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp của bà Trần Nguyễn Như N và ông Nguyễn Hồng A để thu nợ cho Ngân hàng.

*2. Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị D, ông Tống Đăng B với bà N và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu:*

Trước khi Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông A, bà N, cán bộ và lãnh đạo đơn vị của Ngân hàng có trực tiếp xuống thực địa xem xét, kiểm tra diện tích đất và định giá tài sản thế chấp. Khi Ngân hàng kiểm tra thực địa có bà N, ông A chỉ mốc giới, ranh giới diện tích đất. Bà N và ông A xác định với Ngân hàng họ là những người trực tiếp có toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Tại buổi xem xét, kiểm tra và định giá tài sản thế chấp không có bất kỳ ai hay bên thứ ba nào khác có mặt tại lô đất hoặc thông báo thửa đất đó đang có tranh chấp. Phía Ngân hàng hoàn toàn không có thông tin về việc chủ sử dụng đất đang có tranh chấp do không được bất kỳ ai thông báo.

Ngân hàng đã cho bà N và ông A vay dựa trên tài sản thế chấp đã chuyển nhượng, sang tên hợp pháp, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N, ông A là người quản lý, sử dụng đất. Ngân hàng đã thực hiện cho vay đúng trình tự, quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp tài sản được ký công chứng hợp pháp, được đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đúng quy định và trước thời điểm các bên phát sinh tranh chấp. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự và mục 1 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 03/4/2019 thì Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình và được bảo vệ quyền lợi; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/03/2017 ký giữa bà D, ông B với bà N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9558823/HĐBĐ ngày 22/03/2017 ký giữa Ngân hàng với bà N, ông A là có hiệu lực pháp luật toàn bộ. Trong trường hợp bên vay vốn, bên thế

chấp (bà N, ông A) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Do đó, phía Ngân hàng hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của bà D, ông B, bà T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/03/2017 ký giữa bà D, ông B với bà N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9558823/HĐBD ngày 22/03/2017 ký giữa Ngân hàng với bà N, ông A.

**\* Nguyên đơn bà Phan Thị D và ông Tống Đăng B trình bày:**

Tại đơn khởi kiện ngày 11/4/2018 của bà D, ông B có nội dung: Ngày 24/12/2013, bà Đỗ Thị T cho vợ chồng tôi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/4/2013 và đứng tên trên bia đỏ. Ngày 16/3/2017 vợ chồng tôi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Trên thực tế hợp đồng trên được ký kết để chị N thực hiện việc trả nợ thay cho chúng tôi, sự việc này được bà Phạm Thị H làm chứng. Đến nay chúng tôi yêu cầu chị N cho chuộc lại tài sản trên nhưng chị N đòi mức giá quá cao, chúng tôi không thể đáp ứng. Nay chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bà D, ông B đều vắng mặt, không tham gia tố tụng. Bà D, ông B có ủy quyền cho bà Bùi Thị Thùy L (Địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) để tham gia tố tụng nhưng bà L cũng vắng mặt và có văn bản chấm dứt thực hiện theo ủy quyền của bà D, ông B.

**\* Bị đơn bà Trần Nguyễn Như N và ông Nguyễn Hồng A trình bày:**

Quá trình giải quyết vụ án, ông A, bà N vắng mặt, không tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, ông A vắng mặt; Bà N có mặt và trình bày:

*1. Về tranh chấp hợp đồng tín dụng với Ngân hàng:*

Tôi (Trần Nguyễn Như N) và chồng tôi (ông Nguyễn Hồng A) có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9558823/HĐTD ngày 22/03/2017 với Ngân hàng để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay, chúng tôi đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9558823/HĐBD ngày 22/03/2017 với Ngân hàng để thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 9.415 m<sup>2</sup> tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/04/2013.

Quá trình thực hiện, vì lý do làm ăn thua lỗ, kinh tế sa sút nên chúng tôi không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, phải đi làm ăn xa nên toàn bộ khoản vay của chúng tôi đã chuyển quá hạn. Sau thời gian không thu được nợ, Ngân hàng đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án để xét xử buộc chúng tôi phải trả nợ cho Ngân hàng. Chúng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, tính đến hết ngày 30/9/2021 tổng dư nợ là: 1.553.602.740 đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi

ba triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn, bảy trăm bốn mươi đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); nợ lãi trong hạn 382.342.466 đồng (Ba trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi phạt quá hạn là 171.260.274 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi bốn đồng) và lãi suất phát sinh tiếp theo.

*2. Về việc bà D, ông B kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:*

Gia đình chúng tôi (bà N, ông A) nhận chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, tại xã P, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 774465 có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đ, giữa chúng tôi và bên bán là ông Tổng Đăng B, bà Phan Thị D theo hồ sơ ngày 16/03/2017 hoàn toàn hợp pháp, tuân thủ đầy đủ quy định luật pháp. Các bên mua và bên bán tự nguyện ký đầy đủ trước mặt công chứng viên, tuyệt đối không vi phạm pháp luật.

Trước khi chúng tôi thế chấp đã cùng cán bộ và lãnh đạo phòng giao dịch của Ngân hàng có trực tiếp xuống thực địa xem xét, kiểm tra diện tích đất và định giá tài sản thế chấp. Khi Ngân hàng xuống kiểm tra, chúng tôi có chỉ mốc giới, ranh giới diện tích đất và xác định với Ngân hàng rằng chúng tôi là những người duy nhất trực tiếp có toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Ngoài ra, tại buổi thẩm định tài sản tuyệt đối không có bất kỳ ai hay bên thứ ba nào khác có mặt tại lô đất, hoặc thông báo thửa đất đó đang có tranh chấp. Hồ sơ thế chấp có công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp, đúng quy định. Tài sản này đã được cập nhật chuyển nhượng nhiều lần qua nhiều chủ sử dụng và đi thế chấp vay vốn tại các Ngân hàng trước khi chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông B, bà D. Ông B, bà D đã chuyển nhượng cho chúng tôi và giao dịch này đã được công chứng, đăng ký điều chỉnh sang tên theo đúng quy định. Nay họ lại yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng này là không có căn cứ pháp lý, đi ngược lại với ý chí thực hiện giao dịch của họ và làm tổn hại lợi ích của chúng tôi nên chúng tôi không đồng ý.

Về yêu cầu của bà Đỗ Thị T đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp của chúng tôi vô hiệu để đòi lại tài sản thì chúng tôi không đồng ý, vì trước đó bà Đỗ Thị T đã bán lô đất qua rất nhiều chủ sử dụng, cơ quan Nhà nước cũng đã thu hồi bìa của bà T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho các chủ sử dụng đất, đến thời điểm chúng tôi mua thì trên bìa đỏ hoàn toàn không có tên bà T. Việc mua bán qua rất nhiều chủ sử dụng đã được công chứng hợp pháp và đăng bộ đầy đủ tại cơ quan quản lý là Phòng Tài nguyên môi trường huyện K. Vì vậy, yêu cầu của bà T là hoàn toàn vô lý.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T, người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

*1. Về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà N, ông A:*

Đối với nội dung Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà N và ông A phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và lãi phát sinh. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện trả nợ, yêu cầu xử lý các tài sản thế

chấp của bà N và ông A để thu nợ cho Ngân hàng thì gia đình tôi không đồng ý với lý do:

- Bà N đã dùng địa chỉ giả mạo sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong 01 ngày để thế chấp vay vốn Ngân hàng rồi bỏ trốn;

- Từ năm 1988 đến nay gia đình tôi vẫn đang sinh sống và chăm sóc lô cà phê mà bà N đã thế chấp vay Ngân hàng;

- Phía Ngân hàng không tiến hành thẩm định lô đất khi cho vay và cho vay không đúng đối tượng, không đúng quy định của Nhà nước.

2. Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông B và bà N:

Gia đình tôi đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông B và bà N với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 774465 mang tên Trần Nguyễn Như N là giả mạo (dùng địa chỉ giả). Trong thực tế hợp đồng sang nhượng tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giả tạo. Mọi việc sang nhượng, vay mượn nói trên gia đình tôi không được biết.

3. Về yêu cầu độc lập đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Bà Đỗ Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số 01/2017/9558823/HĐBĐ ngày 22/03/2017 của ông A, bà N với Ngân hàng vì lý do:

- Bà Trần Nguyễn Như N đã dùng địa chỉ giả mạo để sang nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên;

- Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, cho vay không đúng đối tượng.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ là bà Đỗ Thị Hằng N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

Ngày 16/03/2017 ông B, bà D và bà N có đến Văn phòng Công chứng Đ yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Sau khi kiểm tra hồ sơ, giải thích quyền lợi, các bên đã đồng ý nội dung hợp đồng và các bên mua, bên bán tự nguyện ký trước mặt công chứng viên. Sau đó ngày 22/3/2017, bà N đến Văn phòng để công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Nay bà D, ông B, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng thế chấp tài sản là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

**Tại bản án số 149/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 463, 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-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:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện đã thay đổi, bổ sung của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X;

Buộc bị đơn bà Trần Nguyễn Như N, ông Nguyễn Hồng A trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) số nợ đến ngày 30/9/2021 là: **1.553.602.740** đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn, bảy trăm bốn mươi đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); nợ lãi trong hạn 382.342.466 đồng (Ba trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi phạt quá hạn là 171.260.274 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi bốn đồng). Và lãi suất phát sinh từ ngày 01/10/2021 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Sau khi ông Nguyễn Hồng A và bà Trần Nguyễn Như N thanh toán hết các khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) có trách nhiệm hoàn trả cho ông A, bà N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/04/2013.

Trường hợp ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9558823/HĐBĐ ngày 22/03/2017 (đối với quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ 5, diện tích đất 9.415m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/04/2013) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà N, ông A đối với Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) phải hoàn lại phần giá trị còn lại cho ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D và ông Tống Đăng B, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông B, bà D với bà Trần Nguyễn Như N được công chứng ngày 16/3/2017.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị T, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 01/2017/9558823/HĐBD ngày 22/03/2017 ký giữa ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 14/10/2021, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.415m<sup>2</sup> tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

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 pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà Đỗ Thị L đã làm đơn xin tạm dừng phiên tòa với lý do dịch covid 19 đang bùng phát, hạn chế việc đi lại để phòng chống dịch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.415m<sup>2</sup> tại xã P, huyện K có căn nhà và tài sản khác trên đất, gia đình bà Đỗ Thị T vẫn đang sinh sống từ trước đến nay, không có tranh chấp. Khi làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Ngân hàng xem xét thẩm định tại chỗ không chặt chẽ, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, 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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T được nộp trong



thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, không chấp nhận đơn đề nghị tạm dừng giải quyết vụ án vì đang thực hiện giãn cách xã hội, phòng chống dịch bệnh Covid-19 theo Chỉ thị chung của Chính phủ, thì thấy: Vào các ngày 28/8/2021, ngày 24/9/2021 bà Đỗ Thị L có đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tạm dừng giải quyết vụ án. Vì trước đó vào ngày 15/7/2021 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180, mở phiên tòa vào ngày 03/8/2021. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 đang bùng phát nên ngày 26/7/2021 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ra Thông báo về việc hoãn phiên tòa, phiên họp đối với các phiên tòa xét xử, phiên họp trong thời gian từ ngày 26/7/2021 đến hết ngày 06/8/2021 được tạm hoãn, theo đó đến ngày 09/8/2021 Tòa án có Thông báo mở phiên tòa đối với vụ án này vào ngày 16/8/2021. Ngày 16/8/2021 do bà Đỗ Thị L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử đã ra Quyết định hoãn phiên tòa số 133 và ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 08/9/2021. Nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên vào ngày 06/9/2021 Tòa án đã có Thông báo hoãn phiên tòa, đến ngày 13/9/2021 Tòa án đã có Thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 30/9/2021, vì tại thời điểm này dịch Covid-19 đã được kiểm soát nên các hoạt động đã được đi lại bình thường, đồng thời theo Công văn số 9212/UBND-KGVX ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc áp dụng biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 tại huyện K và Công văn số 1504/UBND-VP ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện K, về việc áp dụng biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 tại huyện thì tại địa bàn Xóm B, thôn M, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nơi thường trú của bà L) và địa bàn huyện K (là nơi tạm trú của bà L) không thuộc địa bàn áp dụng Chỉ thị 16 của Chính phủ. Mặt khác, các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm như Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa đều được tổng đạt hợp lệ nhưng bà Đỗ Thị L đều vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị T là có căn cứ.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị L cho rằng ông Tống Đăng B, bà Phan Thị D là người mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Nguyễn Như N, khi bà N thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thì Ngân hàng không đi kiểm tra, thẩm định, thì thấy: Đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.415m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của bà Đỗ Thị T. Đến ngày 22/12/2012 bà Đỗ Thị T đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phan Cảnh B, bà Nguyễn Thị L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông B, bà L. Đến ngày 03/12/2013, ông B, bà L chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Tống Đăng B, bà Phan Thị D. Sau đó ngày 16/3/2017 ông B, bà D tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Trần Nguyễn Như N. Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều thể hiện sự tự nguyện, ý chí của các bên và

đều được ký kết tại Văn phòng công chứng theo quy định, bà N cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 774465 ngày 26/4/2013. Theo nhận định như trên thì thấy việc bà T, bà L cho rằng bà D, ông B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả tạo là không có cơ sở, vì trước khi ông B, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì trước đó bà D, ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này từ ông B, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L có cung cấp 01 “Giấy mượn bìa” ghi ngày 24/12/2013 có nội dung: Ông Tổng Đăng B, bà Phan Thị D có mượn của bà Đỗ Thị T một bìa đồ để vay vốn làm ăn nhưng ở mặt đầu tiên của trang giấy không ghi rõ (để khoảng trống) là cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số mấy, thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu mà chỉ ghi bổ sung ở mặt sau là bìa số BE 774465, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.415m<sup>2</sup> với nét chữ khác nhau. Đồng thời trước đó vào ngày 22/12/2012 (cách 01 năm) bà Đỗ Thị T đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phan Cảnh B, bà Nguyễn Thị L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà L. Như vậy, việc bà T, bà L cho rằng ông B, bà L mượn bìa đồ của bà T vào ngày 24/12/2013 là không hợp lý.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông B, bà D và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà N đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần X – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Đ, trước khi thế chấp quyền sử dụng đất Ngân hàng đã tiến hành xem xét, kiểm tra diện tích đất và định giá tài sản thế chấp. Như vậy, việc Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất số BE 774465 từ bà N là hợp pháp và ngay tình. Do đó, đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị L không có cơ sở để chấp nhận nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D và ông Tổng Đăng B, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông B, bà D với bà Trần Nguyễn Như N được công chứng ngày 16/3/2017. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm do ông B, bà D đều vắng mặt, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông bà là đúng pháp luật.

Ngoài ra, đối với ý kiến của bà L cho rằng ông Phan Cảnh B, bà Nguyễn Thị L, ông Tổng Đăng B, bà Phan Thị D trong quá trình giao dịch liên quan đến thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.415m<sup>2</sup> đã có hành vi gian dối, nếu sau này có căn cứ thì có quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Áp dụng điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, bà Đỗ Thị Tơ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

**Vì các lẽ trên;**

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị L.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận đơn khởi kiện đã thay đổi, bổ sung của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X;

Buộc bị đơn bà Trần Nguyễn Như N, ông Nguyễn Hồng A trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) số nợ đến ngày 30/9/2021 là: **1.553.602.740** đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn, bảy trăm bốn mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), nợ lãi trong hạn: 382.342.466 đồng (Ba trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi phạt quá hạn: 171.260.274 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi bốn đồng).

Và lãi suất phát sinh từ ngày 01/10/2021 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Sau khi ông Nguyễn Hồng A và bà Trần Nguyễn Như N thanh toán hết các khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) có trách nhiệm hoàn trả cho ông A, bà N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/04/2013.

Trường hợp ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9558823/HĐBĐ ngày 22/03/2017 (đối với quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ 5, diện tích đất 9.415m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 774465 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/04/2013) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà N, ông A đối với Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) phải hoàn lại phần giá trị còn lại cho ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N.

**2.** Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D và ông Tống Đăng B, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông B, bà D với bà Trần Nguyễn Như N được công chứng ngày 16/3/2017.

**3.** Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị T, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 01/2017/9558823/HĐBĐ ngày 22/03/2017 ký giữa ông Nguyễn Hồng A, bà Trần Nguyễn Như N với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đ.

**4.** Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn bà Trần Nguyễn Như N, ông Nguyễn Hồng A phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ thực hiện theo ủy quyền) được nhận lại 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, sau khi thu được của bà bà Trần Nguyễn Như N, ông Nguyễn Hồng A.

**5.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Nguyễn Như N, ông Nguyễn Hồng A phải nộp 58.608.000 đồng (Năm mươi tám triệu, sáu trăm lẻ tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đ được nhận lại 21.819.000 đồng (Hai mươi một triệu, tám trăm mười chín ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0003615 ngày 23/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho bà Đỗ Thị T 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005014 ngày 11/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Sung vào công quỹ nhà nước 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí do bà Bùi Thị Thùy L đã nộp thay cho bà Phan Thị D và ông Tống Đăng B theo biên lai số AA/2017/0003603 ngày 19/4/2018 và biên lai số AA/2017/0003617 ngày 23/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**6.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

**7.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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.

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Y Phi Kbuôr**