

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 179/2020/DS-PT.

Ngày: 25-9-2020.

*“V/v tranh chấp hợp đồng vay  
tài sản và hợp đồng tặng cho  
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 Doãn Đình Quyền và ông Y Phi Kbuôr.

**- 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:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2020/TLPT-DS, ngày 19/8/2020 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2020/DS-ST, ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân C, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2020/QĐ-PT, ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ: Số 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Kim Thông Th - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh C - Bắc Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lương Ngọc Ho - Giám đốc PGD E - Chi nhánh Agribank huyện C - Bắc Đăk Lăk.

1.2 Bà H' B – sinh năm: 1962; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

2. Bị đơn: chị H' Nh – sinh năm 1983; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Anh H; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

3.2 Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Ngọc Th - Phó Chủ tịch.

3.3 Anh Y J, chị H' Ch, anh Y Y, chị H' R, chị H' D, chị H' M, chị H' S, chị H' Đ; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà H' B tham gia tố tụng.

3.4 Anh Y L; địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

4. Người kháng cáo: chị H' Nh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**\* Nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:**

Ngày 24/10/2017 chị H' Nh ký hợp đồng tín dụng số 5206- LAV- 2017 03237 vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - PGD E - chi nhánh C - Bắc Đăk Lăk (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền gốc 750.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng lãi suất thỏa thuận 10%/ năm, lãi suất quá hạn 150% so với lãi trong hạn. Chị H' Nh đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng gồm:

01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 05, diện tích 5.680 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 208 tờ bản đồ số 11, diện tích 10.730 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864; thuộc thửa đất số 228 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m<sup>2</sup> đất thổ cư và trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865. Tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp ngày 21/8/2015 cho bà H' N, toàn bộ diện tích đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện C; theo hợp đồng thế chấp số 241127451/ HĐTC ngày 20/10/2017.

Quá trình vay chi H' Nh mới trả cho Ngân hàng được 80.000.000đ tiền gốc, Hiện nay chi H' Nh còn nợ Ngân hàng số tiền 670.000.000đ tiền gốc + lãi suất phát sinh đến ngày 02/7/ 2020 là 157.404.110 đ.

Đã nhiều lần Ngân hàng yêu cầu chi H' Nh thanh toán các khoản tiền vay trên nhưng chi H' Nh không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Do đó Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc chi H' Nh phải trả cho Ngân hàng số tiền 827.404.110 đ và tiền lãi cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp chi H' Nh không trả được nợ đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý các tài sản chi H' Nh đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng đã thế chấp.

**\* Nguyên đơn bà H' B trình bày:**

Bà H' B và ông Y K là vợ chồng (gọi tắt là vợ chồng bà H' B). Quá trình chung sống vợ chồng bà H' B đã tạo lập được 03 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 27 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 208 tờ bản đồ số 11 diện tích 10.730 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 228 tờ bản đồ số 11 diện tích 1.470 m<sup>2</sup>, trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 1.070 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Toàn bộ 03 thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H' B.

Trước đây vợ chồng bà H' B đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ngân hàng, nhưng sau đó đều đã thanh toán xong.

Năm 2015 khi ông Y K còn sống do tuổi cao, thường xuyên ốm đau bệnh tật sợ ngân hàng không đồng ý cho vay nên vợ chồng bà H' B đã thống nhất để cho con gái lớn là H' Nh được quyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thay mặt cha mẹ đi vay tiền ngân hàng về để lo chữa bệnh cho ông Y K, lo tiền cho các em ăn học, đầu tư chăm sóc vườn cây.

Ngày 14/8/2015 vợ chồng bà H' B cùng các con: H' N, Y Y, H' S, Y J, H' Đ và Y L cùng nhau đến UBND thị trấn E để làm thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất, sau đó H' N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Chữ ký đứng tên Y K và H' B trong mục cho tặng do ông Y K và bà H' B trực tiếp ký. Chữ ký đứng tên H' Nh bên được cho tặng do H' Nh trực tiếp ký. Các thành viên trong gia đình gồm Y Y, H' S, Y J, H' Đ và Y L trực tiếp ký tên trong hợp đồng cho tặng.

Sau khi chi H' Nh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, H' Nh đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Số tiền vay của Ngân hàng 670.000.000đ, H' Nh đã sử dụng 170.000.000đ, còn lại 500.000.000đ vợ

chồng bà H' B sử dụng cho việc chữa bệnh cho ông Y K, tiền làm sân, tiền nuôi các con ăn học. Số tiền vay ngân hàng hiện nay gia đình bà H' B chưa thanh toán được với Ngân hàng.

Giấy thỏa thuận nhờ đứng tên lập ngày 14/8/2015 (cùng thời điểm với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) do bà H' B và H' Nh trực tiếp ký tên, bà H' L là người làm chứng.

Giấy thỏa thuận này không có tên ông Y K vì lý do lúc đó ông Y K bị ốm nên đã ủy quyền lại cho bà H' B, tuy nhiên chỉ ủy quyền bằng miệng không có giấy tờ gì.

Theo giấy thỏa thuận nhờ đứng tên thì thời hạn nhờ đứng tên là 03 năm đã hết nên yêu cầu H' Nh phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà H' B.

Toàn bộ diện tích 03 thửa đất trên mặc dù H' Nh là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế hiện nay đất đã chia cho từng thành viên trong gia đình. Việc phân chia chỉ nói bằng miệng không có văn bản giấy tờ gì, theo phong tục của người Ê Đê chỉ có vòng tay làm chứng.

Ông Y K chết vào tháng 2/2018 không để lại di chúc, do đó bà H' B thay mặt các con khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/8/2015 giữa vợ chồng bà H' B với chị H' Nh.

***\* Bị đơn H' Nh trình bày:***

Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Ngân hàng với chị H' Nh, H' Nh đồng ý với lời trình bày của Ngân hàng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả khoản tiền vay H' Nh chấp nhận khoản nợ vay và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng và xin được trả dần.

Về tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất trước đây cha mẹ nhờ đứng tên và cha mẹ đã chia cho các con nên chị H' Nh đồng ý trả lại cho cha mẹ để làm thủ tục cho tặng các em và không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trả nợ cho Ngân hàng.

***\* Người liên quan ông Bùi Ngọc T đại diện cho UBND thị trấn E trình bày:***

Ngày 14/8/2015 gia đình bà H' B gồm các thành viên: Ông Y K, bà H' B, Y Y, Y J, H' S, H' Đ, Y L và chị H' Nh đã đến UBND thị trấn E để chứng thực hợp đồng cho tặng quyền sử dụng 03 thửa đất số 27 tờ bản đồ số 05; thửa đất số 208, 228 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại thị trấn E cho chị H' Nh. Tại thời điểm ký hợp đồng cho tặng các thành viên trong gia đình đều có đầy đủ năng lực dân sự và ký kết trên cơ sở tự nguyện. Do đó hợp đồng tặng cho này được chứng thực theo đúng quy định

của pháp luật. Việc bà H' B cho rằng chỉ nhờ đứng tên là không đúng do đó đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo pháp luật.

**\* Người liên quan ông Trần Anh H trình bày:**

Anh H nhận chuyển nhượng của gia đình bà H' B một phần diện tích thuộc thửa đất số 228 tờ bản đồ số 11. Tuy nhiên ông H không yêu cầu gì đối với bà H' B và chị H' Nh.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm 19/2020/DS-ST, ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/ UBTWQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 318, 319, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật của Tổ chức tín dụng.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 122, 389, 465, 467, 722, 723 BLDS 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

**Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc chị H' Nh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 827.404.110đ (Tám trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn một trăm mười đồng) trong đó 670.000.000đ tiền gốc và 157.404.110 đ tiền lãi phát sinh đến ngày 02/7/2020.

Chị H' Nh tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5206-LAV-2017 03237 ngày 20/10/2017 đối với khoản nợ gốc 670.000.000đ kể từ ngày 03/7/2020 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Sau khi chị H' Nh trả xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho chị H' Nh tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, gồm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CA 909865 số vào sổ cấp số CH 01558; số CA 909864 số vào sổ cấp số CH 01557 và số CA 909863 số vào sổ cấp số CH 01556 do UBND huyện C cấp ngày 21/8/2015 cho chị H' Nh.

Trường hợp chị H' Nh không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 27 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m<sup>2</sup>,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 số vào sổ cấp số CH 01556; Quyền sử dụng thửa đất số 208 tờ bản đồ số 11, thị trấn E, diện tích 10.730 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 số vào sổ cấp số CH 01557; Quyền sử dụng thửa đất số 228 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865 số vào sổ cấp số CH 01558, toàn bộ diện tích đất tọa lạc tại thị trấn E, đất do UBND huyện C cấp ngày 21/8/2015 cho chị H' Nh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H' B về việc hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho tặng là ông Y K, bà H' B cùng các thành viên Y Y, H' S, Y J, H' Đ, Y L với bên nhận tặng cho là chị H' Nh đối với Quyền sử dụng thửa đất số 27 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.680 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909863 số vào sổ cấp số CH 01556; Quyền sử dụng thửa đất số 208 tờ bản đồ số 11, thị trấn E, diện tích 10.730 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909864 số vào sổ cấp số CH 01557; Quyền sử dụng thửa đất số 228 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.470 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 909865 số vào sổ cấp số CH 01558, toàn bộ diện tích đất tọa lạc tại thị trấn E, đất do UBND huyện C cấp ngày 21/8/2015 cho chị H' Nh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/7/2020, chị H' Nh kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Xem xét lại phần lãi suất, miễn hoặc giảm phần lãi suất cho chị H' Nh; trả lại đất đai cho gia đình bà H' B và chị H' Nh có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là đại diện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, bà H' B giữ nguyên nội dung khởi kiện và cho rằng khi nhận tài sản thế chấp có thẩm định đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng thế chấp thì thửa đất số 228 chỉ xác định 01 căn nhà xây năm 1999 còn nhà sàn cũ và mấy căn nhà khác do nhà nhỏ nên không tính (Không xác định trong hợp đồng thế chấp).

Bị đơn chị H' Nh giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà H' B và chị H' Nh trình bày thêm: Trên đất có 01 căn nhà sàn cũ dựng từ năm 1999. Trước khi làm hợp đồng tặng cho thì vợ chồng bà H' B đã cho các con là H' D, H' C, H' M làm nhà ở từ năm 2013 trên thửa đất số 228. Hiện nay H' D cùng chồng và 01 con; H' C cùng chồng và 2 con; H' M cùng chồng và 2 con đang cùng chồng con sinh sống tại những ngôi nhà được tạo dựng từ năm 2013.

***- 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: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án không triệt để, tuyên án không rõ gây khó khăn cho việc thi hành án, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị H' Nh - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST, ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 bị đơn chị H' Nh 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 bị đơn chị H' Nh:

[2.1] Kháng cáo đề nghị xem xét lại phần lãi suất, miễn hoặc giảm phần lãi suất cho chị H' Nh:

Tại Hợp đồng tín dụng số 5106-LVA- 2017 03237 ngày 14/10/2018, thể hiện việc chị H' Nh vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Phòng giao dịch E- Chi nhánh C - Bắc Đắk Lắk số tiền 750.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất thỏa thuận 10%/năm, lãi suất quá hạn 150%. Chị H' Nh cũng thừa nhận có vay tiền đúng như Ngân hàng trình bày. Do chị H' Nh vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đã ký kết, nên phải chịu lãi suất quá hạn là có căn cứ. Bên cạnh đó, lãi suất trong hạn (10%/năm) và lãi suất quá hạn ( $150\% \times 10\%/năm = 15\%/năm$ ) của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 466, 468 BLDS. Ngân hàng cũng không đồng ý miễn, giảm tiền lãi suất cho chị H' Nh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo xin miễn, giảm lãi suất của chị H' Nh.

[2.2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H' Nh:

Theo Sổ hộ khẩu gia đình và lời khai của bà H' B thì ông bà có 10 người con, nhưng hợp đồng tặng cho QSD đất thì chỉ có 05 người con ký tên là Anh Y J; anh Y Y; chị H' S; chị H' Đ; anh Y L. Còn 04 người con đã tách hộ khẩu riêng là chị H' D; chị H' M, chị H' C và chị H' R không ký tên trong hợp đồng tặng cho QSD đất.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, mặc dù chị H' D, chị H' M, chị H' C và chị H' R đã ủy quyền cho bà H' B, nhưng không có lời khai ghi lại ý kiến, quan điểm của chị H' D, chị H' M, chị H' C và chị H' R về việc gia đình cho đất, làm nhà ở thành khuôn viên riêng trên thửa đất 228 hay không; tặng cho H' Nh quyền sử dụng đất, cũng như không là rõ những người này có công sức đóng góp đối với 03 thửa đất trên hay không. Theo lời khai của bà H' B thì 03 thửa đất này là tài sản chung do vợ chồng bà H' B và ông Y K tạo lập, đến năm 2013 gia đình đã cho chị H' D, chị H' M, chị H' C đất và xây nhà trên đất (thửa 228); đến ngày 14/8/2015, vợ chồng bà H' B, ông Y K tặng cho chị H' Nh 03 thửa đất này, trên cơ sở tự nguyện và hợp đồng tặng cho được công chứng theo quy định pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm phải làm rõ nội dung:

Trường hợp năm 2013 gia đình đã cho chị H' D, chị H' M, chị H' C đất và xây nhà trên đất (thửa 228) ở cùng chồng con thành khuôn viên riêng thì Hợp đồng ngày 14/8/2015, vợ chồng bà H' B, ông Y K tặng cho chị H' Nh 03 thửa đất này khi không có chữ ký của chị H' D, chị H' M, chị H' C và chị H' R thì có thể bị vô hiệu một phần.

Trường hợp 04 người con đã tách khẩu có công sức đóng góp đối với 03 thửa đất thì phải giải quyết theo quy định pháp luật; còn trường hợp 04 người con đã tách khẩu không có công sức đóng góp thì mặc dù không có chữ ký của 04 người này trong Hợp đồng tặng cho thì việc tặng cho là có giá trị pháp lý, cần được công nhận.

#### [2.2] Xét việc xem xét, thẩm định tài sản:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241127451/HĐTC ngày 20/10/2017 giữa Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam với chị H' Nh thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đối với 03 thửa đất số 27 tờ bản đồ số 05; thửa đất số 208, 228 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại thị trấn E được cấp cho chị H' Nh; và không ghi nhận tài sản trên đất.

Trong khi đó, tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 thể hiện tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà xây cấp 4 từ năm 1999 và cây cà phê, và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2019 của TAND huyện C thể hiện:

Tại thửa đất số 27 có trồng cà phê, tiêu, hiện đang do chị H, C và chị H, R quản lý sử dụng;



Tại thửa đất số 208 là đất trồng cây lâu năm, hiện đang do bà H' B trực tiếp quản lý sử dụng;

Tại thửa đất số 228 có 01 căn nhà do chị H, D quản lý sử dụng; 01 căn nhà do chị H' C quản lý sử dụng; 01 căn nhà do bà H' B, chị H' Nh, chị H' Đ quản lý sử dụng; 01 căn nhà sàn cũ do H' B quản lý sử dụng và 01 căn nhà do ông Trần Anh H quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa, bà H' B và chị H' Nh trình bày những căn nhà trên các thửa đất đã được tạo lập trước khi tặng cho và thế chấp ngân hàng (nhà xây từ năm 2013) và hiện nay chị H, D, chị H' C, chị H' M đang cùng chồng con sinh sống tại những ngôi nhà này.

Đối với ông Trần Anh H nhận chuyển nhượng đất từ gia đình bà H' B đã được tòa án sơ thẩm hướng dẫn làm đơn yêu cầu độc lập nhưng ông H trình bày không có yêu cầu độc lập đối với phần đất của mình; tuy nhiên, để làm rõ giá trị tài sản tranh chấp, thì tòa án phải hướng dẫn đương sự làm đơn yêu cầu độc lập hoặc đơn khởi kiện bổ sung để làm rõ phần tài sản trên đất nằm trong tài sản thế chấp đã bán cho ông H, cũng như những tài sản trên đất tranh chấp do những người khác quản lý, sử dụng.

Cấp sơ thẩm đã không làm rõ những người đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất có xây dựng khuôn viên riêng hay không, để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho; cũng như không lấy lời khai về quan điểm của những người đang quản lý, sử dụng các tài sản trên đất để xác minh làm rõ các tài sản này được tạo dựng như thế nào, không định giá các tài sản phát sinh trên đất (nhà của ông Trần Anh H) và các tài sản mà các con của bà H' B đã tạo dựng trước khi tặng cho, thế chấp (nhà do H' D, H' C, H' M xây dựng năm 2013). Ngoài ra, cần làm rõ trên các thửa đất rẫy (thửa đất số 27 và thửa đất số 208) có tạo dựng tài sản gì không và do ai có công sức đóng góp tạo dựng tài sản.

### [2.3] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản:

Cấp sơ thẩm chưa thu thập Biên bản thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng, chưa làm rõ việc Ngân hàng khi nhận thế chấp QSD đất có tiến hành xem xét hiện trạng và thẩm định tài sản trên đất thế chấp hay không để xác định việc nhận thế chấp có đúng quy định pháp luật hay không. Trường hợp gia đình đã cho đất các chị H' D, H' C, H' M xây dựng năm 2013 đã sử dụng thành khuôn viên riêng thì phải xem xét hợp đồng tặng cho chị H' Nh sẽ vô hiệu một phần. Trường hợp gia

đình bà H' B chỉ cho các chị H' D, H' C, H' Ma xây dựng nhà trên đất năm 2013 thì phải thẩm định, định giá các tài sản trên đất và áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp. Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Đối với diện tích đất 80m<sup>2</sup> bà H' B đã chuyển nhượng cho ông H năm 2018 Tòa cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ xen khi bà H' B bán cho ông H có sự đồng ý của Ngân hàng hay không? Theo lời khai của ông H là không có yêu cầu, khi Thi hành án ông H sẽ yêu cầu sẽ ảnh hưởng đến quyền của Ngân hàng do vậy Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu Ngân hàng khởi kiện bổ sung về việc bà H' B chuyển nhượng cho ông H là vô hiệu, cần phải thẩm định và định giá và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do tài sản thế chấp không rõ ràng, các tài sản trên đất chưa được xác minh làm rõ nên án sơ thẩm tuyên “Trường hợp chị H' Nh không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ” là không phù hợp, vì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đang quản lý, sử dụng các tài sản trên đất đang được thế chấp và gây khó khăn cho việc thi hành án.

Như vậy, cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án không triệt để, bên cạnh đó, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ pháp luật: Ngân hàng khởi kiện bà H' Nh phải thanh toán số tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng ký kết ngày 14/10/2018, nên tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” mới đúng quy định, Tòa án sơ thẩm xác định là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” là không đúng hình thức của hợp đồng đang tranh chấp.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm.

**[3]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên chị H' Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của 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 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS năm 2015; Áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Chị H' Nh – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DSST, ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

**[2]** Về án phí: Áp dụng Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: chị H' Nh không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Chị H' Nh số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0010168 ngày 16/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

**[3]** 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.

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Duy Thuấn**