

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **66/2025/DS-PT**

Ngày 26 – 02 – 2025.

V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng; Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 395/2024/TLPT-DS ngày 27/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DSST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2025/QĐXX-PT ngày 23/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V.

Địa chỉ: Tầng D, 5 tòa nhà S, P, số A C, phường Y, Quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị L - Chuyên viên quan hệ khách hàng.

Địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1.

Địa chỉ: E H, tổ dân phố C, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H.

Địa chỉ: số D đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Y Lut A.

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà H Triên N2, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

2. Ông Y KLũa N3, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/7/2022, vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 ký hợp đồng tín dụng số 600-21/22/HĐTDNH với Ngân hàng TMCP V với nội dung: Vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp. Thời hạn vay 12 tháng. Phương thức trả nợ: Lãi hàng tháng; Lãi suất: 14,5%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Hai bên ký hợp đồng thế chấp số 600-014/22/VAB/HĐTC ngày 15/7/2022, thế chấp bất động sản thứ nhất là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16, diện tích... theo giấy chứng nhận QSD đất số CM 604000 ngày 02/10/2018, bất động sản thứ hai là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16, diện tích... theo giấy chứng nhận QSD đất số CM 655801 ngày 02/10/2018, tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình thực hiện vợ chồng ông N, bà N1 thanh toán được 39.014 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 10/10/2023, vợ chồng ông N, bà N1 còn nợ ngân hàng 1.960.874.654 đồng, cụ thể: Nợ gốc 1.400.000.000 đồng, lãi trong hạn 176.445.370 đồng, lãi quá hạn 357.891.781 đồng, lãi phạt chậm trả 26.537.503 đồng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 trả cho ngân hàng số tiền trên. Trường hợp vợ chồng ông N, bà N1 không trả đủ nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bị đơn thừa nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn là đúng, tính đến ngày 10/10/2013 vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 còn nợ ngân hàng 1.960.874.654 đồng, cụ thể: Nợ gốc 1.400.000.000 đồng và lãi suất như ngân hàng trình bày. Mới thanh toán được 39.014 đồng.

Tuy nhiên, khoản vay này là ông N, bà N1 vay hộ cho ông Phạm T, bà H1 là hai người lạ, không biết địa chỉ ở đâu. Hai người này có nhờ ông N, bà N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai tài sản thế chấp, rồi nhờ vay hộ tiền ngân hàng cho ông T. Tài sản thế chấp nói trên thực tế không phải của ông N, bà N1.

Sau khi vay xong, ông T lấy toàn bộ số tiền 1.400.000.000 đồng, ông T có cho ông N 20.000.000 đồng tiền thù lao, hiện nay không biết ông Phạm T, bà H1. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 không có khả năng trả được nợ. Đề nghị ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y Lut A là bà bà H Triên N2 trình bày:

Ông Y L1 không có liên quan gì đến khoản vay ngân hàng của vợ chồng ông N, bà N1. Năm 1998, ông Y L1 có chuyển nhượng cho ông Y K diện tích đất 4060 m² (là thửa 75) với giá 31 chỉ vàng, ông Y Lut A đã nhận đủ số vàng, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay với nhau. Ông Y K ở và canh tác, sinh sống trên đất này từ năm 1998 đến nay, có trồng cây và làm nhà trên đất. Ngoài việc chuyển nhượng cho ông Y K ông Y L1 không ký chuyển nhượng cho ông N1 hay bất cứ ai về diện tích đất này.

Ngoài ra ông Y L1 có ký chuyển nhượng cho ông Phạm T diện tích đất 5220 m² với giá 300.000.000 đồng, ông T đã trả cho ông Y L1 230.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng đến nay không trả. Việc ông T nợ 70.000.000 đồng không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau. Ông Y L1 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Nay ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông N, bà N1 thì ông Y L2 không có ý kiến gì.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K:

Ông Y K không có liên quan gì đến khoản vay ngân hàng của vợ chồng ông N, bà N1. Đối với thửa đất số 75, diện tích 4060 m² mà ông N, bà N1 đã thế chấp cho Ngân hàng thì vào năm 1998 ông Y L1 đã chuyển nhượng cho ông Y K diện tích đất 4060 m² với giá 31 chỉ vàng, ông Y K đã trả đủ cho ông Y L1, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay với nhau. Ông Y K ở và canh tác, sinh sống từ năm 1998 đến nay có trồng cây và làm nhà trên đất. Nay ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông N, bà N1 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Y K thì ông không chấp nhận. Bởi lẽ khi ngân hàng nhận thế chấp tài sản không đi xác minh, thẩm định tài sản nên không biết được ông Y K đang quản lý sử dụng diện tích đất này trước khi ngân hàng nhận thế chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DSST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng V về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho Ngân hàng V số tiền 1.960.874.654 đồng, cụ thể: Nợ gốc 1.400.000.000 đồng, lãi trong hạn 176.445.370 đồng, lãi quá hạn 357.891.781 đồng, lãi phạt chậm trả 26.537.503 đồng (lãi suất tính đến ngày xét xử 16/9/2024).

2. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng V về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số CM 604000 ngày 02/10/2018, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16 giấy chứng nhận đăng ký biến động cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 ngày 28/6/2022.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604000 ngày 02/10/2018, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16 giấy chứng nhận đã đăng ký biến động cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 ngày 28/6/2022 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 giấy chứng nhận QSD đất số CM 655801 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/10/2018 là vô hiệu.

Việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Y K, ông Y L2, ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 với Ngân hàng sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/9/2024, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo một phần bản án. Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì đại diện của nguyên đơn đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ. Bị đơn đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 15/7/2022, hai bên có giao kết hợp đồng tín dụng số 600-21/22/HĐTDNH với nội dung: Bị đơn vay nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp. Thời hạn vay 12 tháng. Ngày nhận nợ: 15/07/2022. Phương thức Trả nợ: Lãi hàng tháng; Góc cuối kỳ. Lãi suất 14,5%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản thế chấp bảo đảm khoản tiền vay trên là Quyền sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 604000 ngày 02/10/2018, và thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655801 ngày 02/10/2018, tất cả đều tọa lạc tại Buôn E, xã E, huyện C,

tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp số 600-014/22/VAB/HĐTC ngày 15/7/2022, đã được đăng ký thế chấp.

Do quá thời hạn trả nợ nhưng bị đơn chưa trả được số tiền đã vay của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số Nợ gốc 1.400.000.000 đồng, lãi trong hạn 176.445.370 đồng, lãi quá hạn 357.891.781 đồng, lãi phạt chậm trả 26.537.503 đồng, đồng thời tuyên quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604000 ngày 02/10/2018, xác nhận đăng ký biến động cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 ngày 28/6/2022 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về nội dung cho rằng cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 giấy chứng nhận QSD đất số CM 655801 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/10/2018 vô hiệu là không đúng quy định. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất: Cả 02 thửa đất số 74 và 75 là của vợ chồng ông Y Lut A, bà H Kriu N4. Ngày 24/8/1999, hộ ông Y Lut N5 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028827 đối với thửa đất số 74, diện tích 5220m² (gồm 400m² đất ở và 4820m² đất cà phê) và thửa đất số 75 có diện tích 4060m² đất cà phê (BL 109).

Đến ngày 21/9/2018, vợ chồng ông Y L1, bà H K1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm T. Theo Hợp đồng thì vợ chồng ông Y L1, bà H K1 chuyển nhượng cho ông Phạm T thửa đất số 74 và 75 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028827. Hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng C (số công chứng: 001429) – BL 112. Ngày 02/10/2018, ông Phạm T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số CM 604000 đối với thửa đất số 74 và số CM 655801 đối với thửa đất số 75. Đến năm 2022, ông Phạm T chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1. Thửa đất số 74 được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đăng ký biến động cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 28/6/2022, thửa đất số 75 được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đăng ký biến động cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 01/7/2022 (BL 17, 20).

Khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông N, bà N1 và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản số 600-014/22/VAB/HĐTC ngày 15/7/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 74 và thửa đất số 75 nêu trên. Hợp đồng thế chấp được công chứng, có đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

[2.2] Qua xác minh tài sản thế chấp là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655801 ngày 02/10/2018, xét thấy:

Tài sản trên đất có cây cà phê, 02 gian nhà gỗ hiện do gia đình ông Y K quản lý, sử dụng. Ông Y K và ông Y L1 xác nhận ông Y L1 đã chuyển nhượng thửa đất số 75 cho ông Y K từ năm 1988. Ông Y K cung cấp giấy bán đất viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Theo lời trình bày của những người làm chứng và kết quả xác minh tại Buôn trưởng Buôn E, xã E, huyện C thì ông Y K đã quản lý, sử dụng mảnh đất trên, trồng cây lâu năm, dựng nhà trên đất và ở từ năm 1998 cho đến nay.

Quá trình thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng, tại Báo cáo kết quả định giá bất động sản (BL 138) và Biên bản kiểm tra hiện trạng bất động sản lập ngày 06/7/2022 (BL133) thể hiện trên đất còn có 02 căn nhà gỗ. Báo cáo kết quả định giá bất động sản có nêu: tài sản đang cho chủ sở hữu cũ ở để trông coi đất, vườn. Mặc dù phát hiện đang có người sinh sống trên đất nhận thế chấp nhưng Ngân hàng không xác minh, làm việc với người đang quản lý, sử dụng đất để xác định đất có tranh chấp hay không mà vẫn nhận thế chấp là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y K.

Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 cũng thừa nhận tài sản thế chấp không phải là của mình mà chỉ đứng tên hộ cho một người có tên là Nguyễn Thị Thu H1, không biết địa chỉ ở đâu, để thế chấp vay Ngân hàng. Ông N có được bà H1 dẫn đi xem đất 01 lần để Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp. Như vậy, việc nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16 của Ngân hàng là không đảm bảo dẫn đến vi phạm điều kiện thế chấp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (đất không có tranh chấp). Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp đối với thửa đất này vô hiệu là có căn cứ.

[3] Trong vụ án này, ông Y L1 cho rằng đã chuyển nhượng thửa đất số 75 cho ông Y K từ trước khi ông được cấp GCNQSD đất, không chuyển nhượng cho ai khác. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y K với ông Y L1, ông Y L1 với ông Phạm T và giữa ông Phạm T với vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 nên nội dung này sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V và bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DSST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP V, ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị N1 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001660 ngày 14/10/2024, số 0001723 và số 0001719 cùng ngày 07/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] 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 thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương