

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **89/2025/DS-PT**

Ngày: 18 - 3 - 2025

“V/v: Yêu cầu bồi thường thiệt hại về
tài sản và chấm dứt hành vi cản trở
thực hiện 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 Huồn

Các thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

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

Mở phiên tòa ngày 18/3/2025, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:386/2024/TLPT-DS ngày 27/11/2024 về việc: “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2025/QĐXXPT-DS ngày 24/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2025/QĐ-PT ngày 20/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y D Ayũn, sinh năm 1988 và bà H’ G Niê, sinh năm 1986

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Khoa T - Có mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2023)

Địa chỉ: Số 03 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Ông Y H Niê (Y H’ Niê), sinh năm 1975 và bà H’ B Ayũn, sinh năm 1977

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978 - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023; ngày 06/12/2024)

Địa chỉ: Hẻm số 310 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1 Ngân hàng N; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm H - Giám đốc phòng giao dịch T, thuộc Chi nhánh B - Vắng mặt

Địa chỉ: Số 58 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số 142 đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K - Phó Chi cục trưởng, Chi cục thi hành án dân sự huyện C - Vắng mặt

3.3 Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1978 - Vắng mặt

Địa chỉ: Số 185/20 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/5/2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Y D Ayũn và bà H' G Niê trình bày: Tháng 10/2022, vợ chồng ông, bà nhờ bà H' B Ayũn làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05, của vợ chồng ông, bà; ông và bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với 02 thửa đất nêu trên, cho H' B để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; Bà H' B cùng với chồng là ông Y H Niê, sử dụng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà, ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 35 và thửa đất số 99, cho Phòng giao dịch H - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, thuộc Ngân hàng N, để vay tiền. Do vợ chồng bà H' B, không trả nợ tiền vay ngân hàng, nên ngân hàng đã khởi kiện và đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Do vợ chồng bà H' B không tự nguyện thi hành án, trả tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi cho Ngân hàng; Chi cục thi hành án dân sự huyện C, đã kê biên và bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất số 35 của vợ chồng ông, bà để thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền mà vợ chồng bà H' B đã vay; Ngoài ra, ngày 05/5/2022, vợ chồng ông, bà còn trả cho Ngân hàng 20.000.000đ, mà vợ chồng bà H' B đã vay, để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 99, mà vợ chồng bà H' B đã thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, phải bồi thường cho ông, bà trị giá quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04 và 1.250 cây Cà phê trên đất, là 992.607.000đ và 20.000.000đ mà vợ chồng ông, bà đã trả cho Ngân hàng (trả nợ thay cho vợ chồng bà H' B) và tiền lãi của khoản tiền 20.000.000đ là 10.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà H' B Ayũn và ông Y H Niê trình bày: Không có việc vợ chồng ông, bà làm giúp cho vợ chồng ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 35 và thửa đất số 99. Tháng 11/2012, vợ chồng ông, bà vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, tại phòng giao dịch Hòa Bình, thuộc chi nhánh tỉnh Đắk Lắk 450.000.000đ; Để đảm bảo trả nợ khoản tiền vay nêu trên, vợ chồng ông, bà đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 01; vợ chồng bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05, đảm bảo cho vợ chồng ông, bà vay ngân hàng 250.000.000đ. Do vợ chồng ông, bà không trả được tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi cho ngân hàng; Ngân hàng đã khởi kiện và được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật; Quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện C, đã bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 38 và thửa đất số 35, để thu hồi khoản tiền nợ gốc và

tiền lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y D Ayũn và bà H' G Niê.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N trình bày: Việc vợ chồng bà H' B Ayũn và ông Y H Niê vay tiền Ngân hàng; Việc vợ chồng ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, thế chấp quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 35 và thửa đất số 99, đảm bảo cho bà H' B và ông Y H vay Ngân hàng 250.000.000đ, đúng như bị đơn đã trình bày; Sau khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 38 và thửa đất số 35, để thu hồi khoản tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng; Ngân hàng đồng ý giảm số tiền lãi cho vợ chồng bà H' B và chỉ thu thêm 20.000.000đ tiền lãi; Ngày 05/5/2022, vợ chồng ông Y D Ayũn và bà H'G Niê đã nộp thay cho vợ chồng bà H' B 20.000.000đ tiền lãi, ngân hàng đã lại cho vợ chồng ông Y D Ayũn quyền sử dụng đất thửa đất số 99; Việc ông Y D Ayũn và bà H' G Niê khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện C trình bày: Do người phải thi hành án dân sự, không tự nguyện thi hành bản án dân sự số:19/2015/DS-ST ngày 29/9/2015 của TAND huyện Cư M'gar, nên Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã kê biên và bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 38 và thửa đất số 35, để thu hồi khoản tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng;Việc ông Y D Ayũn và bà H' G Niê khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong đơn yêu cầu ngày 17/6/2024 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng H trình bày: Ông là người mua được tài sản bán đấu giá, là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nhưng vợ chồng ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, đã cản trở ông thực hiện quyền sử dụng đất, đối với thửa đất nêu trên. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Y D Ayũn và bà H' G Niê chấm dứt hành vi cản trở ông quản lý, sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của TAND huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: khoản 2, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273; BLTTDS. Khoản 10 Điều 12; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 169; Điều 318; Điều 320 BLDS.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y D Ayũn và bà H' G Niê về việc: Buộc bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, phải bồi thường thiệt hại trị giá quyền sử dụng đất và 1.250 cây Cà phê trên đất, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04, là 992.607.000đ và 20.000.000đ, mà ông Y D Ayũn và bà H' Ging Niê đã nộp cho Ngân hàng để giải chấp thửa đất số 99, cùng với 10.000.000đ tiền lãi.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng H: Buộc ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, chấm dứt hành vi cản trở ông H thực hiện quyền quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn là ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 29/10/2012, ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, với Phòng giao dịch Hòa Bình- Chi nhánh Đắk Lắk, thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, với nội dung: Ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 35 và thửa đất số 99 cho Ngân hàng, đảm bảo cho bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, trả nợ Ngân hàng khoản tiền 250.000.000đ, mà vợ chồng bà H' B đã vay Ngân hàng, cùng với tiền lãi; ông Y D Ayũn và bà H' G không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, đã bị lừa dối hay ép buộc ký hợp đồng thế chấp; Hiện tại thửa đất số 35, đã bị kê biên, bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 29/10/2012, ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, với Phòng giao dịch Hòa Bình - Chi nhánh Đắk Lắk, thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, với nội dung: Ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 35 và thửa đất số 99 cho Ngân hàng, đảm bảo cho bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, trả nợ Ngân hàng khoản tiền 250.000.000đ, mà vợ chồng bà H' B đã vay Ngân hàng, cùng với tiền lãi; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, được các bên tự nguyện ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật, nên hợp đồng có hiệu lực. Như vậy, ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, đã bảo lãnh cho bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, trả nợ Ngân hàng 250.000.000đ, bằng hình thức thế chấp thửa đất số 35 và thửa đất số 99; Ông Y D Ayũn và bà H' G Niê khởi kiện cho rằng: Việc ông, bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với 02 thửa đất nêu trên cho bà H' B, để nhờ bà H' B làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

được các bên tự nguyện ký kết tại trụ sở UBND xã E, huyện C và được UBND xã E chứng thực.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Do vợ chồng bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, không trả được khoản tiền đã vay Ngân hàng và tiền lãi, nên Ngân hàng đã khởi kiện và được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Do người phải thi hành án dân sự, không tự nguyện thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar đã kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 38 của vợ chồng bà H' B và thửa đất số 35 của vợ chồng ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, để thi hành khoản tiền nợ gốc mà vợ chồng bà H' B đã vay Ngân hàng, cùng với tiền lãi, là đúng với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, là người dân tộc thiểu số, cư trú tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn án phí, Hội đồng xét xử xét thấy, cần miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Y D Ayũn và bà H' G Niê.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Y D Ayũn và bà H' G Niê; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 361, Điều 362, Điều 363 BLDS năm 2005; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, được ký kết ngày 29/10/2012, giữa ông 82/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, bà H' G Niê và Phòng giao dịch H, thuộc Ngân hàng N, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y D Ayũn và bà H' G Niê về việc: Buộc bà H' B Ayũn và ông Y H Niê, phải bồi thường thiệt hại trị giá quyền sử dụng đất và 1.250 cây Cà phê trên đất, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là 992.607.000đ và 20.000.000đ, mà ông Y D Ayũn và bà H' G Niê đã cho Ngân hàng để giải chấp thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 cùng với 10.000.000đ tiền lãi.

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.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Y D Ayũn và bà H' G Niê; ông Y D Ayũn và bà H' G Niê, được nhận lại 600.000 tiền tạm ứng án phí

đã nộp, tại biên lai số: 0007941 ngày 07/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Huân

