

Bản án số: 98/2025/DS-PT

Ngày: 20 – 3 – 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 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:* Bà Nguyễn Thị Thu Trang

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuận, ông Võ Thanh Hà

**- 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 Dương Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 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: 400/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2025/QĐ-PT ngày 24/02/2025 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban; địa chỉ: Tổ C, Buôn Tong J, xã E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh T. Địa chỉ: Số nhà A, Quốc lộ A, thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

**\* Bị đơn:** Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Tầng A & B Tòa nhà S, số A P, P. B, Quận A, Tp ..

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Anh D (vắng mặt), ông Nguyễn Văn H1 (có mặt), ông Từ Thế Anh H2 (vắng mặt). Địa chỉ: Lầu B, số B N, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Văn phòng C. Địa chỉ: Số C N, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thu T1. Địa chỉ: Số C N, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà H' Bôra Êban và ông Y Nuôl N1; địa chỉ: Tổ C, Buôn Tong J, xã E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Ông Trần Thanh V; địa chỉ: Số F Đ, phường E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

\* *Người kháng cáo:* Ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn:** Ngày 29/7/2021, vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 1.950.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, mục đích vay để mua máy móc thiết bị phục vụ chăm sóc vườn cà phê, tiêu kinh doanh. Trên cơ sở hợp đồng tín dụng, ngày 03/8/2021 nguyên đơn ký với Ngân hàng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Hợp đồng tín dụng và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đều do vợ chồng ông Y T2 tự nguyện giao kết với Ngân hàng (về mức lãi suất, thời hạn trả theo như Hợp đồng tín dụng đã ký kết), không bị ai ép buộc và nguyên đơn đã nhận đủ số tiền 1.950.000.000 đồng vay từ Ngân hàng vào ngày 03/8/2021.

Để đảm bảo khả năng thanh toán khoản vay, vợ chồng ông Y T2 và bà H' Rap tự nguyện giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018, công chứng ngày 03/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020.

Đến thời hạn trả nợ ngày 03/8/2022, vợ chồng ông Y T2 phải trả số tiền đã vay cho Ngân hàng, thì ngày 27/7/2022 có nhân viên của Ngân hàng là ông Trần Thanh V (chức vụ là Giám đốc Quản lý khách hàng) đến nhà gặp nguyên đơn để trao đổi về việc đến hạn trả nợ Ngân hàng, khi đó vợ chồng ông Y T2 đưa trước cho ông V số tiền 700.000.000 đồng (tiền mặt, không viết giấy biên nhận). Đến ngày 03/8/2022, vợ chồng ông Y T2 tiếp tục đưa cho ông V số tiền 1.000.000.000 đồng (tiền mặt, không viết giấy biên nhận), với mục đích ông V nhận tiền của nguyên đơn và thay mặt nguyên đơn trả số tiền nêu trên cho Ngân hàng. Tổng số tiền tính đến ngày 03/8/2022 vợ chồng ông Y T2 đã giao cho ông V là 1.700.000.000 đồng, các bên không lập văn bản giao nhận tiền mà ông V chỉ gửi cho cho ông Y T2 01 tin nhắn qua điện thoại với nội dung "*nhận của chú Y T2 1.700.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng*". Tuy nhiên, sau vài ngày thì tin nhắn bị mất nên nguyên đơn không thể giao nộp cho Tòa án. Sau khi nhận tiền của nguyên đơn, ông Trần Thanh V có trả cho Ngân hàng số tiền 450.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng ông V không trả cho Ngân hàng. Khi tin nhắn biến mất, ông Y T2 nghi ngờ và yêu cầu ông V xuống nhà làm rõ vấn đề, khi đó ông V có viết cho ông Y Tuen G mượn tiền ghi ngày 11/8/2022 thể hiện việc ông V mượn của ông Y T2 số tiền 1.250.000.000 đồng. Mục đích ông V viết giấy mượn tiền là để xác nhận sự việc đã nhận tổng số tiền 1.700.000.000

đồng của ông Y T2 và có nghĩa vụ thay mặt nguyên đơn trả số tiền nêu trên cho Ngân hàng, vì ông V đã trả vào Ngân hàng 450.000.000 đồng, nên ông V còn phải thay mặt nguyên đơn trả cho Ngân hàng số tiền 1.250.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, sau khi viết giấy mượn tiền để xác nhận nghĩa vụ thay mặt ông Y T2 trả khoản tiền 1.250.000.000 đồng cho Ngân hàng thì ông Trần Thanh V đã trốn tránh, chiếm đoạt khoản tiền nêu trên của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định ngoài Giấy mượn tiền ghi ngày 11/8/2022 thì nguyên đơn không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để giao nộp cho Tòa án.

Nguyên đơn xác định ngoài số tiền 1.250.000.000 đồng mà ông V không nộp vào Ngân hàng, thì tính đến nay nguyên đơn đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền 650.095.808 đồng (trong đó nợ gốc 390.000.000 đồng, nợ lãi 260.095.808 đồng), còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.026.684.615 đồng (trong đó nợ gốc 1.560.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 317.310.411 đồng, nợ lãi quá hạn 119.740.685 đồng, tiền phạt do chậm trả lãi 29.633.519 đồng) theo như yêu cầu khởi kiện phản tố của Ngân hàng là đúng.

Nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng phải chịu trách nhiệm đối với những vi phạm của ông Trần Thanh V, nên khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng tín dụng số 9602787.21 ngày 29/07/2021 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9602787(1).21 ngày 03/08/2021.

+ Công nhận việc ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban đã trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.700.000.000 đồng (thông qua ông Trần Thanh V là người nhận tiền).

+ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020.

+ Buộc bị đơn phải trả lại cho ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N.

**2. Trình bày của bị đơn:** Ngày 29/7/2021, Ngân hàng TMCP Q đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 9602787.21 với vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban, nội dung cụ thể như sau: Ngân hàng cho vợ chồng ông Y Tuen N vay số tiền 1.950.000.000 đồng; mục đích vay vốn để mua máy móc thiết bị phục vụ chăm sóc cây cà phê, tiêu kinh doanh; thời hạn vay 60 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 03/08/2026; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,10%/năm, mức lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2,5%/năm.

+ Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng năm vào ngày 03, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 03/08/2022, mỗi kỳ trả 390.000.000 đồng, còn lại trả kỳ cuối.

+ Ngày trả lãi: Hàng quý vào ngày 03, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 03/11/2021; trả phí theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 03/08/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9602787(1).21 với số tiền 1.950.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với nội dung của Hợp đồng tín dụng.

Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N), theo Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018, công chứng ngày 03/10/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.PLHĐTC1.410.18 ngày 06/11/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.01.PLHĐTC1.410.18 ngày 20/8/2019, công chứng ngày 23/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020.

Bị đơn xác định việc các bên giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của các giao dịch được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng tín dụng và Đ đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, ngày 03/8/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.950.000.000 đồng cho nguyên đơn. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng đã trả số tiền 1.700.000.000 đồng cho Ngân hàng thông qua cán bộ tín dụng (ông Trần Thanh V) là không có cơ sở, bởi lẽ: Sau khi giao kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng mở tài khoản số 410704060174896 mang tên ông Y Tuen N, đến thời hạn trả gốc, lãi bên vay phải nộp tiền vào tài khoản này, Ngân hàng sẽ tự động khấu trừ số tiền khách hàng phải trả theo kỳ thanh toán; ngoài ra, bên vay có thể thanh toán khoản vay trực tiếp tại Ngân hàng; ông Trần Thanh V từng là nhân viên của Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đ1 nhưng đã nghỉ việc từ ngày 04/10/2022, trong thời gian làm việc ông V không có quyền trực tiếp nhận tiền của khách hàng và thay mặt khách hàng trả nợ cho Ngân hàng; nội dung Giấy mượn tiền ghi ngày 11/8/2022 là thỏa thuận riêng giữa ông Y Tuen N và ông Trần Thanh V, không liên quan đến Ngân hàng.

Vì vậy, bị đơn xác định toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản vay đã quá hạn kể từ ngày 03/02/2023. Tính đến ngày 17/9/2024, vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban mới trả cho Ngân hàng tổng số tiền 650.095.808 đồng (trong đó 390.000.000 đồng nợ gốc và 260.095.808 đồng tiền lãi), còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.026.684.615 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 1.560.000.000 đồng;
- + Tiền lãi trong hạn: 317.310.411 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 119.740.685 đồng;
- + Tiền phạt do chậm trả lãi: 29.633.519 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng có đơn khởi kiện phản tố đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban phải trả khoản nợ gốc và tiền lãi nêu trên, nguyên đơn tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán. Trường hợp vợ chồng ông Y T2 và bà H' Rap vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

### **3. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**- Văn phòng C trình bày:** Ngày 03/10/2018, Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18, được giao kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q với bên thế chấp là ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/11/1995 (thửa đất số 02, tờ bản đồ 10, diện tích 3.100m<sup>2</sup>, tại xã E, thành phố B). Đến ngày 15/8/2020, Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban.

Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả hai bên và thông tin quyền sử dụng đất, Văn phòng C xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đã đầy đủ và hợp lệ, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng dưới sự chứng kiến của Công chứng viên, nội dung các hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội và trình tự, thủ tục công chứng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy các văn bản công chứng nêu trên là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Chị H' Bôra Êban và anh Y Nuôl N1 đều trình bày:** Chị H' Bôra Êban và anh Y Nuôl N1 là vợ chồng, anh chị lần lượt là con gái và con rể của ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban. Năm 2020, vợ chồng ông Y Tuen N đồng ý cho chị H' Bôra Ê và anh Y Nuôl N1 xây dựng 01 căn nhà cấp 4, diện tích 80m<sup>2</sup> (trị giá khoảng 300.000.000 đồng), nằm trên diện tích đất 3.100m<sup>2</sup> của vợ chồng ông Y Tuen N (không lập văn bản, giấy tờ về việc cho hoặc cho mượn đất để xây nhà). Vợ chồng chị H' Bôra xác định hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà xây cấp 4 nêu trên, còn thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban.

Việc ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban thế chấp thửa đất nêu trên để vay Ngân hàng số tiền 1,9 tỷ đồng thì vợ chồng chị H' Bôra có biết và đồng ý cho ông Y Tuen N và bà H3 Êban thế chấp thửa đất để vay ngân hàng. Số tiền vay nêu trên đều do ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban sử dụng, vợ chồng chị H' Bôra không liên quan về số tiền vay.

Vợ chồng chị H' Bôra đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DSST ngày 24/9/2024 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; các Điều 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 423, 463, 466, 470, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự; Điều 26 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.

**Tuyên xử:**

**1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban, về các nội dung:**

- Hủy hợp đồng tín dụng số 9602787.21 ngày 29/07/2021 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9602787(1).21 ngày 03/08/2021, được giao kết giữa ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban và Ngân hàng TMCP Q.

- Công nhận việc ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban đã trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.700.000.000 đồng (thông qua ông Trần Thanh V - Nhân viên của Ngân hàng, là người nhận tiền).

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018 (công chứng số 014915 ngày 03/10/2018, tại Văn phòng C) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020 (công chứng số 012459 ngày 15/8/2020, tại Văn phòng C), được giao kết giữa ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban và Ngân hàng TMCP Q.

- Buộc Ngân hàng TMCP Q trả lại cho ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N.

## ***2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phân tố của bị đơn Ngân hàng TMCP Q.***

2.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.026.684.615 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.560.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 317.310.411 đồng, tiền lãi quá hạn là 119.740.685 đồng và 29.633.519 đồng tiền phạt chậm trả lãi (các khoản tiền lãi tính đến ngày 17/9/2024).

Kể từ ngày 18/9/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Ê còn phải tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9602787.21, ngày 29/07/2021 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9602787(1).21, ngày 03/8/2021.

2.2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 02, tờ bản đồ 10, diện tích 3.100m<sup>2</sup>, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018, công chứng ngày 03/10/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.PLHĐTC1.410.18 ngày 06/11/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.01.PLHĐTC1.410.18 ngày 20/8/2019, công chứng ngày 23/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020).

Trường hợp vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP Q phải trả lại cho nguyên đơn bản gốc: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N.

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

\* **Kháng cáo:** Ngày 05/10/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:**

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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 luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên vụ án được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 9602787.21 ngày 29/7/2021 và đã được giải ngân số tiền 1.950.000.000 đồng vào ngày 03/8/2021. Để đảm bảo cho khoản vay ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 02, tờ bản đồ 10, diện tích 3.100m<sup>2</sup>, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Khi giao kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp các bên đều tự nguyện, hợp đồng tuân thủ quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp và buộc Ngân hàng phải trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do: Quá trình vay vốn, ngày 03/8/2022 nguyên đơn đã giao cho ông Trần Thanh V (chức vụ là Giám đốc Quản lý khách hàng của V1) số tiền 1.700.000.000 đồng để trả cho khoản nợ của nguyên đơn tại Ngân hàng. Tuy nhiên chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Giấy mượn tiền ghi ngày 11/8/2022 chỉ thể hiện nội dung: “Tôi tên là: Trần Thanh V...vay của ông Y Tuen N...số tiền là

1.250.000.000 đồng...” mà không có nội dung nào thể hiện việc ông Trần Thanh V nhận tiền của ông Y Tuen N để thay mặt nguyên đơn trả khoản vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã giao kết và tại bản sao kê chi tiết tài khoản số 410704060174896 cũng không thể hiện việc ông Trần Thanh V thay mặt nguyên đơn trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất vợ chồng ông Y T2 đã trả cho Ngân hàng số tiền 650.095.808 đồng (trong đó 390.000.000 đồng nợ gốc và 260.095.808 đồng nợ lãi) và tính đến ngày 17/9/2024, nguyên đơn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.026.684.615 đồng (trong đó: nợ gốc 1.560.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 317.310.411 đồng, nợ lãi quá hạn 119.740.685 đồng, tiền phạt do chậm trả lãi 29.633.519 đồng).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả cho Ngân hàng khoản nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/9/2024 đồng thời tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9602787.21 ngày 29/7/2021 và Khế ước nhận nợ ngày 03/8/2021 là có căn cứ. Kháng cáo của ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2024 ông Y Tuen N – sinh ngày 13/11/1964 và bà H' Rap Êban – sinh ngày 25/12/1964 chưa đủ 60 tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử phúc thẩm ông Y Tuen N và bà H' Rap Ê đều trên 60 tuổi, là người đồng bào dân tộc thiểu số, có hoàn cảnh khó khăn, có đơn xin miễn án phí nên cần xem xét miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban – Sửa bản án sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về phần án phí.

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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về án phí.

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

Áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 423, 463, 466, 470, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự;

*Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.*

**\* Tuyên xử:**

**[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban, về các nội dung:**

- Hủy hợp đồng tín dụng số 9602787.21 ngày 29/07/2021 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9602787(1).21 ngày 03/08/2021, được giao kết giữa ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban và Ngân hàng TMCP Q.

- Công nhận việc ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban đã trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.700.000.000 đồng (thông qua ông Trần Thanh V - Nhân viên của Ngân hàng, là người nhận tiền).

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018 (công chứng số 014915 ngày 03/10/2018 tại Văn phòng C) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020 (công chứng số 012459 ngày 15/8/2020 tại Văn phòng C), được giao kết giữa ông Y Tuen N, bà H' Rap Êban và Ngân hàng TMCP Q.

- Buộc Ngân hàng TMCP Q trả lại cho ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N.

**[2.2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Ngân hàng TMCP Q.**

[2.2.1] Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.026.684.615 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.560.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 317.310.411 đồng, tiền lãi quá hạn là 119.740.685 đồng và 29.633.519 đồng tiền phạt chậm trả lãi (các khoản tiền lãi tính đến ngày 17/9/2024).

Kể từ ngày 18/9/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Ê còn phải tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9602787.21 ngày 29/07/2021 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9602787(1).21 ngày 03/8/2021.

[2.2.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 02, tờ bản đồ 10, diện tích 3.100m<sup>2</sup>, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.HĐTC1.410.18 ngày 02/10/2018, công chứng ngày 03/10/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.PLHĐTC1.410.18 ngày 06/11/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1788.01.PLHĐTC1.410.18 ngày 20/8/2019, công chứng ngày 23/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 1788.02.PLHĐTC.410.18 ngày 15/8/2020).

Trường hợp vợ chồng ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP Q phải trả lại cho nguyên đơn bản gốc: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114238, do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Tuen N.

**3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Nguyên đơn ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi phí xong).

**4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:** Ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Y Tuen N và bà H' Rap Êban số tiền 3.000.000 đồng (cộng dồn) đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001885 và AA/2022/0001886 ngày 24/4/2023; số AA/2023/0013904 và AA/2023/0013905 ngày 22/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột.

Bị đơn Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 31.076.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0002893 ngày 27/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thu Trang**