

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 123/2025/DS-PT

Ngày 31- 3- 2025

V/v *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My

Ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Võ Thanh H – chức vụ: Trưởng phòng KHKD Ngân hàng N1 – Chi nhánh L4 - Đắc Lắc (Có mặt).

- Ông Võ Tiến N - Trưởng phòng khách hàng Hộ sản xuất và cá nhân Ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thành L - Cán bộ pháp chế Ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L1 và ông Phan Cảnh B; Địa chỉ: Số C Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn: Ông Đặng Anh T; Địa chỉ: Số I T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B; Địa chỉ: Số A H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L2 và ông Phạm T1; Địa chỉ: Số A T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Kim L3 và ông Cao Huy L4; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L3 và ông Cao Huy L4 là ông Tô Tiến D; Địa chỉ: Số E M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số B T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N1 ông Võ Thanh H trình bày:***

Ngày 09/4/2013 bà Nguyễn Thị L1 và ông Phan Cảnh B có ký Hợp đồng tín dụng số 5215LAV201500494 Q20/2013 với ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng G (Nay là ngân hàng N1- Chi nhánh L4- Đắk Lắk), số tiền vay 150.000.000 đồng, lãi 14%/năm, thời hạn vay 12 tháng, ngân hàng đã giải ngân số tiền vay ngày 09/4/2013. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401 do UBND thị xã B cấp ngày 27/12/2011, thửa đất số 338, tờ bản đồ 04, diện tích 10580m², địa chỉ phường Đ, thị xã B, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013. Quá trình thực hiện hợp đồng bà L1 và ông B đã trả cho ngân hàng số nợ lãi trong hạn là 5.366.667 đồng. Tính đến ngày 26/9/2024 bà L1 và ông B còn nợ ngân hàng số tiền là 500.525.000 đồng, (Trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.991.667 đồng, lãi quá hạn là 111.533.333 đồng)

Ngân hàng nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu bà L1 và ông B thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên tính đến nay bà L1 và ông B không thực hiện nghĩa vụ, vì vậy ngân hàng yêu cầu bà L1 và ông B trả toàn bộ số tiền nêu trên.

Trường hợp ông B và bà L1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 5334401 do UBND thị xã B cấp ngày 27/12/2011, thửa đất 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B; nếu tài sản bảo đảm không trả đủ số nợ cho ngân hàng thì xử lý bất kỳ tài sản nào khác của ông B và bà L1 để thu hồi nợ theo quy định.

Việc hủy Quyết định công nhận thỏa thuận số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ nhưng đến ngày 08/4/2013 ông B và bà L1 vẫn sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401 ngày 27/12/2011 để đi vay vốn tại ngân hàng và đăng ký bảo đảm đề nghị cơ quan có

thẩm quyền làm rõ. Bởi vì khi cho vay tiền Ngân hàng thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngân hàng có xuống xem xét thẩm định tại chỗ.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu của ông Cao Huy L4 bà Nguyễn Thị Kim L3, vì Quyết định giám đốc thẩm số 27/2011/QĐ-GĐT –DS ngày 29/12/2011 của ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy Quyết định công nhận thỏa thuận số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Ngân hàng không đồng ý vì việc thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp để bảo đảm quyền lợi của ngân hàng 100% vốn nhà nước

*** Ông Đặng Anh T người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Bà L1 và ông B thừa nhận ngày 09/4/2013 có vay ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng G (Nay là ngân hàng N1- Chi nhánh L4- Đắk Lắk) số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 55215LAV201500494 Q20/2013, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 14%/ năm. Để bảo đảm khoản vay hai bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013, thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 5334401 cấp ngày 27/12/2011 do UBND thị xã B cấp, thửa đất 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B.

Về nguồn gốc đất tại thửa đất số 338, tờ bản đồ số 4, diện tích 10.580 m² thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do bà L3, ông L4 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L1 và ông B theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng ông B và bà L1 đồng ý có nợ ngân hàng số nợ gốc 150.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, nhưng ông B và bà L1 chỉ đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp như trong hợp đồng thế chấp, không đồng ý xử lý các tài sản khác của ông B và bà L1 để ngân hàng thu hồi nợ.

Đối với việc Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án thị xã Buôn Hồ, theo Quyết định giám đốc thẩm số 27/2011/QĐ-GĐT – DS ngày 29/12/2011 của ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Bà L1 và ông B không đồng ý việc Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Vì thửa đất sau khi chuyển nhượng bà L3 và ông L4 đã bàn giao cho bà L1 quản lý, sử dụng và sau đó đã được Chi cục thi hành án dân sự thị xã B tạm giao cho bà L1, ông B quản lý, khai thác sử dụng từ năm 2016, sau đó ông B bị bệnh nên bà L1 để trống lô đất, từ đó ông L4 mới cho ông, bà L2, T1 thuê.

*** Ông Tô Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L3 và ông Cao Huy L4 trình bày:**

Về số nợ của bà L1 và ông B vay ngân hàng, ông L4 và bà L3 đề nghị ông B và bà L1 có trách nhiệm trả.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401 do UBND thị xã B cấp ngày 27/12/2011, thửa đất 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B đây là giao dịch vô hiệu do Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, nên giao dịch không có giá trị, vì vậy đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng và ông bà L1, ông B là vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 543691 do UBND huyện K cấp ngày 16/10/2007 có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, ông L4 và bà L3 chưa giao đất thực địa cho ông B và bà L1, hiện nay lô đất vẫn do ông L4 cho ông bà L2, ông T1 thuê để trồng cây giống, thời hạn thuê khoảng từ năm 2022, còn trước đây đất để trống.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trình bày:** Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, chi cục thi hành án dân sự đã có quyết định cưỡng chế, kê biên nhưng do là tài sản hộ gia đình, Tòa án đang thụ lý giải quyết nên chi cục thi hành án sẽ ban hành quyết định hoãn thi hành án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 và ông Phạm T1 trình bày:** Ông, bà là người thuê thửa đất số 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B của ông L4, mục đích để ương bầu cây giống, việc tranh chấp ông bà không có ý kiến gì, không yêu cầu bồi thường và tự nguyện di dời cây giống khi có yêu cầu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk trình bày:** Qua kiểm tra rà soát hồ sơ lưu thì không có hồ sơ, thông tin lưu về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401 do UBND thị xã B ngày 27/12/2011 cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 thửa đất số 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B.

Tại Bản án số 41/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157; Điều 158 khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 9; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 - Buộc vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 phải trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là 500.525.000 đồng,

(Trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.991.667đồng, lãi quá hạn là 111.533.333 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về xử lý tài sản thế chấp: *Hợp đồng* thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng với vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 đã ký kết là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng N1 –Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk- Phòng G (Nay là Ngân hàng N1 - Chi nhánh L4- Đắk Lắk) có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 14/10/2024 Ngân hàng N1- Chi nhánh L4 kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng với ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 có hiệu lực.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

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: Qua phân tích đánh giá, Đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn - Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng với ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 có hiệu lực. Trường hợp ông Phan Cảnh B, bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng: Ngày 09/4/2013 bà Nguyễn Thị L1 và ông Phan Cảnh B có ký Hợp đồng tín dụng số 5215LAV201500494 Q20/2013 với Ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng G (Nay là Ngân hàng N1 - Chi nhánh L4- Đắk Lắk), để vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 14%/năm, thời hạn vay 12 tháng, ngân hàng đã giải ngân số tiền vay ngày 09/4/2013. Để bảo đảm cho khoản vay ông B, bà L1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BE 534401 ngày 27/12/2011, do UBND thị xã B cấp cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị L1 và ông Phan Cảnh B đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị L1 và ông Phan Cảnh B phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là 500.525.000 đồng, (Trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.991.667đồng, lãi quá hạn là 111.533.333 đồng) và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản:

Về nguồn gốc thửa đất thế chấp: Trước đây thửa đất thế chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Cao Huy L4 và bà Nguyễn Thị Kim L3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK543691 do UBND huyện K (Nay là thị xã B) cấp ngày 16/10/2007. Ngày 14/7/2011 ông L4, bà L3 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B, bà L1 để cản trừ nợ được Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ ra Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/7/2011. Căn cứ vào Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, ngày 27/12/2011 Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định số 4731/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK543691 cấp cho ông Cao Huy L4 và bà Nguyễn Thị Kim L3, đồng thời ngày 27/12/2011 Ủy ban nhân dân thị xã B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401 cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1. Ngày 29/12/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 27/2011/QĐGĐT-DS tuyên hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/7/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết lại vụ án theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L1 và ông Phan Cảnh B cho rằng: Ông bà không biết Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 27/2011/QĐGĐT-DS tuyên hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ nên năm 2013 ông bà đưa GCNQSDĐ được cấp để thế chấp vay vốn ngân hàng.

Bản án sơ thẩm nhận định do Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/07/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị hủy nên căn cứ để cấp GCNQSDĐ số BE 534401 cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 không còn dẫn đến đối tượng của Hợp đồng thế chấp số Q20/2013 ngày 08/4/2013 không còn, ngân hàng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh khi vay có xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất để biết ai đang quản lý sử dụng đất thực địa, biên bản xác định tài sản bảo đảm không thể hiện vị trí tứ cận, hình dạng thửa đất là lỗi của ngân hàng nên tuyên hợp đồng thế chấp tài sản trên vô hiệu là không có căn cứ bởi lẽ, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số Q20/2013 ngày 08/4/2013 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1, đồng thời UBND thị xã B xác định không nhận bất cứ bản án hay thông báo hoặc văn bản nào yêu cầu dừng việc thực hiện đối với Quyết định số 112/2011/QĐST-DS ngày 14/7/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ hoặc ngừng thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên của cơ quan có thẩm quyền, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thị xã B theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm nhận tài sản bảo đảm ngân hàng có đi thẩm định tài sản làm căn cứ để xem xét cấp tín dụng cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2013 chưa có quy định nào buộc Ngân hàng phải lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ hay biên bản xác định tài sản bảo đảm thể hiện vị trí tứ cận, hình dạng thửa đất. Bà L1 trình bày sau khi chuyển nhượng bà L3, ông L4 đã bàn giao đất cho bà quản lý, sau đó ông B bị bệnh nên bà bỏ đất trống từ đó bà L3 mới cho ông bà L2, T1 thuê làm địa điểm để cây giống, lời trình bày của ông B, bà L1 về thời điểm thế chấp ông bà đang quản lý sử dụng đất là đúng phù hợp với Biên bản kê biên, tạm giao đất ngày 06/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B tạm giao đất cho bà L1 tiếp tục quản lý sử dụng.

Mặc khác, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngân hàng không biết về Quyết định giám đốc thẩm số 27/20211/QĐGĐT-DS ngày 29/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án số 14/2013/DSST ngày 20/6/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 cũng không thông báo cho ngân hàng tài sản thế chấp liên quan đến người thứ 3 nên ngân hàng không có lỗi. Do vậy, trong trường hợp này có cơ sở xác định ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng với vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 đã ký kết có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng

N1- Chi nhánh L4, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng với vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 đã ký kết có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N1.

Sửa một phần Bản án dân sự số 41/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ,

[2] *Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

Căn cứ vào Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 9; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N1.

- Buộc vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 phải trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là 500.525.000 đồng, (Trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.991.667 đồng, lãi quá hạn là 111.533.333 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Công nhận *Hợp đồng* thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 giữa ngân hàng với vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 đã ký kết có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 trả nợ xong cho ngân hàng thì Ngân hàng N1 – Phòng G (Nay là Ngân hàng N1 - Chi nhánh L4) có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 534401 cấp ngày 27/12/2011 do UBND thị xã B cấp, thửa đất 338, tờ bản đồ số 04, diện tích 10580m², địa chỉ: Phường Đ, thị xã B.

Trường hợp ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 không trả được nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi

nợ. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q20/2013 ngày 08/4/2013 là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 338, tờ bản đồ số 4, diện tích 10.580m², địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số BE 534401 do UBND thị xã B ngày 27/12/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị L1, ông Phan Cảnh B.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng N1 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng sau khi thu được của vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.337.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018646 ngày 04/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Phan Cảnh B và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 24.021.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001681 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đường 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 Thị Hằng