

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 191/2025/DS-PT

Ngày 29- 4 -2025

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Sỹ Thành;

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 29 tháng 4 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 07/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 151/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần P (O).

- Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Trịnh Văn T, Chủ tịch Hội đồng quản trị OCB.

Địa chỉ: Số D, đường L, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện khởi kiện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kiều Đức V, Giám đốc PGD EaH'leo - Chi nhánh Đ,.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông Trần Hạ H - Nhân viên quan hệ khách hàng OCB, Chi nhánh Đ, PGD Ea H'leo. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông Lưu Việt B – Chuyên viên thu hồi nợ, Phòng xử lý nợ O, Chi nhánh Đ, PGD Ea H'leo. Có mặt.

Địa chỉ: **Số E, đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông **Y H Riê N**- có mặt bà **H Nhiêu A**- vắng mặt. Địa chỉ: **Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

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

3.1. Ông **Y Sư A1**, bà **H Răng N1**. Địa chỉ: **Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**- có mặt

3.2. Ông **Y Răng A2**, bà **Trần Thị V1**- có mặt

3.3. Ông **Nguyễn Văn H1**- có mặt

- Cùng địa chỉ: **Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

3.4. Phòng Công chứng Buôn Hồ

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Cao Sỹ H2** – Chức vụ: Trưởng văn phòng **C1**. Địa chỉ: **G L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**- vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 08/02/2023, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/11/2017, **Ngân hàng Thương mại cổ phần P** (Viết tắt là: **O**), **Chi nhánh Đ – Phòng G** và bên vay là vợ chồng ông **Y Hriê N2**, chị **H Nhiêu A**, sau quá trình thỏa thuận đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 681/2017/HĐTD-CN ngày 14/11/2017 với số tiền vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung vốn đầu tư và chăm sóc cà phê, tiêu. Lãi suất cho vay là 9,5%/năm trong 12 tháng đầu (trên cơ sở tính 1 năm là 360 ngày). Từ tháng thứ 13 trở đi, áp dụng lãi suất cho vay thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi cá nhân kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố tại thời điểm tính lãi cộng với biên độ lãi suất 3,5%/năm (Lãi suất điều chỉnh nêu trên đang được tính trên cơ sở 1 năm là 360 ngày nên sẽ được quy đổi trên cơ sở tính 1 năm là 365 ngày theo công thức quy đổi là (lãi suất vay điều chỉnh : 360 ngày) x 365 ngày)). Việc thay đổi lãi suất thì OCB được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất, phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của **O** tại từng thời kỳ.

Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày 14/11/2017. Hình thức vay từng lần. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 14/11/2022. Việc trả nợ gốc được chia làm 05 kỳ. Trong đó: Kỳ đầu trả 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), kỳ thứ 02 trả 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), kỳ thứ 03 trả 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), kỳ thứ 04 trả 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), định kỳ vào ngày 05 tháng 11 hàng năm; kỳ thứ cuối trả 90.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) vào ngày 14/11/2022. Việc trả lãi thực hiện 12 tháng/lần, kể từ ngày nhận nợ. Cho đến nay số tiền vay của vợ chồng ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 05/11/2019.

Vợ chồng ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** đã ký kết với OCB hợp đồng thế chấp số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017, theo đó tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số R 5253304 do UBND huyện **K** cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích 1040 m² thuộc thửa đất số 142, tờ bản số 48, trong đó đất ở 400 m², đất cà phê 640 m², đất tọa lạc tại xã **C**, huyện **K**, tỉnh **Đắk Lắk**.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 487867 do UBND huyện **K** cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại xã **C**, huyện **K**, tỉnh **Đắk Lắk**.

Do đến hạn trả nợ ngày 05/11/2019 vợ chồng ông **Y Hriê N2** đã không thanh toán tiền gốc và lãi của kỳ 2 như đã cam kết nên đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay.

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi như đã thỏa thuận.

Cụ thể nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/8/2024 là:

Nợ gốc : 250.000.000 đồng.

Nợ lãi + phạt: 244.424.148 đồng

Tổng cộng: 494.424.148 đồng.

Tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông **Y H riê N** và bà **H Nhiêu A** kể từ ngày 30/8/2024 cho đến khi ông **Y H riê N** và bà **H Nhiêu A** trả hết nợ.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017 để bảo đảm việc thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp vợ chồng ông **Y H riê N** và bà **H Nhiêu A** trả xong nợ thì ngân hàng **O** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Y H riê N** và bà **H Nhiêu A** 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận thế chấp.

- Bị đơn vợ chồng ông **Y H Riê N**, bà **H Nhiêu A3** trình bày:

Vợ chồng ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** thừa nhận vào ngày 14/11/2017, có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần **P** (Viết tắt là: **O**), Chi nhánh **Đ** – Phòng **G** số tiền gốc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), Hai bên có ký kết Hợp đồng tín dụng số 681/2017/HĐTD-CN ngày 27/11/2017 theo đó tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 5253304 do UBND huyện **K** cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích 1040 m² thuộc thửa đất số 142, tờ bản số 48, trong đó đất ở 400 m², đất cà phê 640 m², đất tọa lạc tại xã **C**, huyện **K**, tỉnh **Đắk Lắk**.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 487867 do UBND huyện **K** cấp ngày 12/12/2001

mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

Về số nợ như ngân hàng khởi kiện là hoàn toàn đúng vợ chồng ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** cũng nhất trí nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên không có khả năng trả nợ. Vợ chồng ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** đã trả được cho Ngân hàng OCB số tiền nợ gốc là 50 triệu đồng và tiền lãi 31.305488 đồng của kỳ 1.

Nay **Ngân hàng O** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng tôi (anh **Y Hriê N2**, chị **H Nhiêu A3**) phải trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P** số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/8/2024 là:

Nợ gốc : 250.000.000 đồng.

Nợ lãi + phạt: 244.424.148 đồng

Tổng cộng: 494.424.148 đồng.

Tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** kể từ ngày 30/8/2024 cho đến khi ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** trả hết nợ thì ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** cũng thống nhất với các khoản nợ mà Ngân hàng OCB yêu cầu, vì gia đình khó khăn nên xin được trả dần.

- Về tài sản thế chấp: Đối với thửa đất số 142, tờ bản số 48, có diện tích 1040 m² trong đó đất ở 400 m², đất cà phê 640 m², đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**, ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** thừa nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **YSur A4** vào năm 2000 là đúng, gia đình ông **YSur A4** đã canh tác, sử dụng, xây dựng nhà kiên cố trên đất, vợ chồng ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** không có tranh chấp, lúc cán bộ tín dụng cho vay cũng không đến tận nơi để xem mà chỉ xem bìa đồ ở nhà hiện tại của ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** để cho vay, do không hiểu biết nên cứ nghĩ là bìa đồ đang thế chấp là chỗ ở hiện nay.

Đối với thửa đất rẫy có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** thì gia đình tôi không biết việc cấp bìa đồ sai như thế nào mà cấp cho gia đình ông **Nguyễn Văn H1** và gia đình bà **Trần Thị V1**, gia đình không có đất tại vị trí trên. Việc cấp sai là do cơ quan có thẩm quyền cấp vợ chồng không hề biết. Anh **Y Hriê N2**, chị **H Nhiêu A3** không có yêu cầu phản tố.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Y Sur A1**, bà **H Răng N1** trình bày:*

Vào ngày 01/02/2000 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** 01 lô đất thổ cư có diện tích khoảng 1.200 m², giá chuyển nhượng là 500.000 đồng, có đặc điểm phía bắc giáp amí Đem, phía Nam giáp ama **K**, Phía Tây giáp **A**, phía Đông giáp ama Mel, gia đình đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A**, sau khi chuyển nhượng thì gia đình đã làm nhà kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất, sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Lúc nhận chuyển nhượng thì ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** nói chưa có bìa đồ, sau đó được cấp thì ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** cũng không nói cho gia đình biết.

Gia đình đi kê khai để cấp giấy chứng nhận nhưng cán bộ địa chính xã không làm. Việc vợ chồng ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu Ayun** thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của gia đình tôi đã chuyển nhượng là sai pháp luật, vì ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu Ayun** đã chuyển nhượng cho gia đình, đã nhận tiền đầy đủ, gia đình đã sử dụng ổn định là làm nhà sàn gỗ diện tích 10 m x 30 m và trồng cây lâu năm từ trước đến nay. Gia đình tôi không có yêu cầu độc lập, vì gia đình tôi mua bán hợp pháp có giấy sang nhượng giữa các bên. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **H1**, bà **T1** trình bày:*

Đối với thửa đất rẫy có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** có một phần diện tích bị cấp chồng lên có nguồn gốc gia đình tôi nhận chuyển nhượng từ ông **Đặng Văn O**, bà **H4** vào năm 2002, giá chuyển nhượng 13 triệu đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, có xác nhận của **UBND xã C**. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu Ayun** là hoàn toàn không đúng vị trí đất, bởi vì ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** không có đất tại khu vực đất nói trên. Việc thế chấp là do lỗi của Ngân hàng không thẩm định xem đất có đúng vị trí không, và lỗi của cơ quan có thẩm quyền cấp đất sai cho ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A**. Gia đình tôi không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Y Răng A5**, bà **Trần Thị V1**:*

Đối với thửa đất rẫy có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** có một phần diện tích bị cấp chồng lên có nguồn gốc gia đình nhận chuyển nhượng bà **Mí N3** vào năm 2000, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu Ayun** là hoàn toàn không đúng vị trí đất, bởi vì ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** không có đất tại khu vực đất nói trên. Việc thế chấp là do lỗi của Ngân hàng không thẩm định xem đất có đúng vị trí không, và lỗi của cơ quan có thẩm quyền cấp đất sai cho ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A**. Gia đình tôi không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án bị Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng huỷ Quyết định Công nhận sự thoả thuận của các đương sự theo thủ tục giám đốc thẩm theo quyết định giám đốc thẩm số 28/2022/DS-GĐT ngày 24/6/2022 với lý do Toà án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nên không phát hiện ra các thửa đất đang thế chấp bị cấp chồng lấn, sai vị trí thửa đất và không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến việc thi hành án gặp trở ngại, khó khăn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba, vi phạm điều cấm được quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án thụ lý lại, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên vẫn giữ nguyên ý kiến của mình đã trình bày tại Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; các Điều 353; 317, 318, 319, 321, 322, 323; 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự; Điều 8, 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điểm đ, khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần P**.

1. Về số nợ và nghĩa vụ trả nợ: Ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu Ayun** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần P** số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/8/2024 là:

Nợ gốc : 250.000.000 đồng.

Nợ lãi + phạt: 244.424.148 đồng

Tổng cộng: 494.424.148 đồng.

Tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** kể từ ngày 30/8/2024 cho đến khi ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu Ayun** trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP P** về tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017 để bảo đảm việc thu hồi nợ cho **Ngân hàng TMCP P**. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017 được ký giữa **Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Đ, phòng giao dịch huyện E** với ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu Ayun** tại **Văn phòng C2** và được **Văn phòng C3**, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 vô hiệu.

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

Ngày 12/9/2024 nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần P** kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017 được ký kết giữa OCB với ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu Ayun** được **văn phòng C3** số 009179, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017.

Trường hợp ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê khai, phát mại đối với tài sản thế chấp gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 5253304 do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông Y Hriê N2, đất có diện tích 1040 m² thuộc thửa đất số 142, tờ bản số 48, trong đó đất ở 400 m², đất cà phê 640 m², đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 487867 do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông Y Hriê N2, đất có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Về tố tụng, các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các 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 năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (O):

[2.1]. Về hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông Y Hriê N2, bà H Nhiêu A trả cho Ngân hàng TMCP P tạm tính đến ngày 29/5/2024 tổng số tiền 494.424.148 đồng (trong đó, nợ gốc 250.000.000 đồng; Nợ lãi + phạt 244.424.148 đồng).

Tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu A kể từ ngày 30/8/2024 cho đến khi ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu A trả hết nợ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017 để bảo đảm việc thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu Ayun trả xong nợ thì ngân hàng O có nghĩa vụ trả lại cho ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu Ayun 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu A thừa nhận đang nợ Ngân hàng TMCP P số gốc và tiền lãi là tính đến ngày 29/5/2024 tổng số tiền 494.424.148 đồng (trong đó, nợ gốc 250.000.000 đồng; Nợ lãi + phạt 244.424.148 đồng) và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên đề nghị Ngân hàng TMCP P cho trả nợ dần.

Do ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần P** số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/8/2024 là 494.424.148 đồng. Trong đó nợ gốc : 250.000.000 đồng, nợ lãi + phạt là 244.424.148 đồng. Tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** kể từ ngày 30/8/2024 cho đến khi ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** trả hết nợ cho **Ngân hàng TMCP P** là có căn cứ và phù hợp.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản:

Xét hợp đồng thế chấp số 681/2017/BĐ ngày 14/11/2017 giữa **Ngân hàng TMCP P** với ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** đối với hai thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **R 487867** do **UBND huyện K** cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích **1040 m²** thuộc thửa đất số 142, tờ bản số 48, trong đó đất ở 400 m², đất cà phê 640 m², đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** và thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **R 5253304** do **UBND huyện K** cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích **7860 m²** thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** được ký kết với người có thẩm quyền, đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tuy nhiên, theo biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 29/10/2020 (bút lục số 66) và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2023 (bút lục 138 – 139) thấy rằng:

* Đối với thửa đất số 142, tờ bản số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **R 487867** do **UBND huyện K** cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông **Y Hriê N2**, đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1040 m², có diện tích thực tế là 1995,8 m², đất tại **xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**, cấp không đúng vị trí thửa đất, một phần đất cấp chồng lên đất ông **Y Jỡ N4**, một phần diện tích cấp chồng lên đất ông **Y Panh N5**, một phần đất cấp chồng lên đất của ông **Y Ghi A6** và một phần diện tích đất cấp chồng lên đường đi và đất ông **Y Sur A7** đang sử dụng (ông **Y Hriê N2**, bà **H Nhiêu A** khai đã chuyển nhượng cho ông **Y Sur A7**, bà **H Răng N1** từ năm 2000) và đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, hiện ông **Y Sur A7**, bà **H Răng N1** đã làm nhà sàn gỗ kiên cố, trồng cây lâu năm và sinh sống trên đất từ đó đến nay.

Như vậy xác định, thời điểm ông **Y Hriê N2** bà **H Nhiêu A** ký kết hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng vào năm 2017 thì diện tích 1040 m², thửa đất số 142, tờ bản số 48 đã được chuyển nhượng không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông **Y Hriê N2** và bà **H Nhiêu A** nữa. Do lỗi của Ngân hàng khi tiến hành thẩm định cho vay chưa đầy đủ, không phát hiện gia đình ông **Y Sur A1** bà **Trăng N6** đang sinh sống trên thửa đất, nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu với thửa đất nói trên.

* Đối với thửa đất số 90a, tờ bản số 49, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **R 5253304**

do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông Y Hriê N2, đất có diện tích 7860 m², đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì toàn bộ thửa đất trên hiện nay do ông Y Răng A5 và ông Nguyễn Văn H1 đang quản lý, sử dụng. Cụ thể:

+ Ông Y Răng A5 đang quản lý sử dụng diện tích 3069 m², tài sản trên đất gồm cây cà phê và cây điều.

+ Ông Nguyễn Văn H1 đang quản lý, sử dụng diện tích 4791m², tài sản trên đất là cây cà phê và 01 căn nhà tạm để phục vụ đồn củi.

Qua kiểm tra hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90a, tờ bản số 49 không trùng khớp về vị trí cũng như diện tích đất.

Tại văn bản số 954/UBND-TNMT ngày 12/7/2024 (bút lục số 185) Ủy ban nhân dân huyện K đã xác định: “Năm 2001, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 525304, tại thửa đất số 90 a, tờ bản đồ số 49, diện tích 7860 m² (mục đích sử dụng cà phê); địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 cho hộ ông Y Rê N7 (đã được đính chính thành Y Hriê N2) là không đúng đối tượng sử dụng đất, không xác định được vị trí thửa đất”.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu A cũng thừa nhận đối với thửa đất rẫy có diện tích 7860 m² thuộc thửa đất số 90a, tờ bản số 49, đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì ông bà cũng không có đất tại vị trí trên và thời điểm cho vay Ngân hàng không đến tận nơi để xem xét thẩm định tài sản mà chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, quá trình thẩm định tài sản thế chấp cho ông Y Hriê N2 và bà H Nhiêu Ayun vay vốn đối với cả 02 thửa đất trên, Ngân hàng chưa làm hết trách nhiệm trong việc thẩm định nguồn gốc tài sản thế chấp, xác minh các chủ thể đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp. Căn cứ theo mục 1 phần III công văn số 02/TANDTC-PC ngày 2/8/2021 của TAND tối cao, xác định trong trường hợp này Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC. Do đó hợp đồng thế chấp phải được xác định là vô hiệu.

Tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhầm lẫn số phát hành Giấy chứng nhận giữa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 thửa đất trên. Tuy nhiên, những sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung, bản chất của vụ án nên cấp phúc thẩm cần sửa lại cho đúng và Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy kháng cáo của Ngân hàng TMCP P là không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP P**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk;

2. Án phí phúc thẩm: **Ngân hàng TMCP P** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0006368 ngày 20/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhung