

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **246/2022/DS-PT**

Ngày: 19 - 12 - 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**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 Hoàng Kim Khánh.

Ông Y Phi Kbuôr.

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Linh Chi - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 363/2022/DS-PT ngày 22/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DSST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 278/2022/QĐXX-DSPT giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số nhà 02, đường H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Văn S; Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh

Nơi làm việc: Ngân hàng N, Chi nhánh T, Bắc Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số nhà 57, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Theo Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 6 năm 2022 (Có mặt)

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

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

1. Ông Cao S;

2. Bà Trần Thị H;

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

3. Ông Cao Xuân L;

4. Bà Nguyễn Thị H1;

5. Ông Cao Hữu P;

6. Bà Hoàng Thị N;

Địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc A;

8. Ông Nguyễn Văn Quang H;

9. Ông Nguyễn Văn Duy H1;

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao S:* Ông Đinh Xuân T là Luật sư thuộc Văn phòng luật sư A, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Số nhà 278A, đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người làm chứng:* Ông Cao Văn V;

Địa chỉ: Thôn Quyết T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Văn S trình bày:***

Ngày 09 tháng 02 năm 2012, Ngân hàng N (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q (Ông K, bà Q) vay 1.600.000.000đ. Lãi suất: 19%/năm (Điều chỉnh xuống còn 15%/năm, từ 15 tháng 7 năm 2012); lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; hình thức vay: Có bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của các thửa đất sau: Thửa đất số 15a-1, tờ bản đồ 51, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 853551 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Thửa đất số 229, tờ bản đồ 62, diện tích 9090m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 06 tháng 5 năm 2013, ông K, bà Q trả cho Ngân hàng 100.488.890đ tiền lãi. Ngày 30 tháng 12 năm 2013, ông K, bà Q trả tiếp cho Ngân hàng 39.422.222đ lãi (Chưa trả gốc).

Do ông K, bà Q vi phạm các kỳ trả nợ tiếp theo nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông K, bà Q trả số tiền vay là 1.600.000.000đ và lãi suất phát sinh. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã công nhận đến ngày 31 tháng 10 năm 2015, ông K, bà Q còn nợ Ngân hàng số tiền 2.483.666.667đ (Gốc: 1.600.000.000đ, lãi suất 883.666.667đ).

Sau khi có quyết định, ông K, bà Q trả tiếp cho Ngân hàng 1.774.519.999đ (Trong đó: Gốc: 1.590.000.000đ; Lãi: 184.519.999đ). Tổng số tiền ông K, bà Q đã trả cho Ngân hàng là 1.914.431.111đ (Trong đó: Gốc: 1.590.000.000đ; Lãi:

324.431.111đ). Ngân hàng đã giải chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 15a-1, tờ bản đồ 51, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 853551 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đến nay, Quyết định công nhận thỏa thuận bị hủy, Tòa án thụ lý lại vụ án và tính đến ngày 19 tháng 9 năm 2022, ông K, bà Q còn nợ Ngân hàng số tiền là 623.448.611đ (Nợ gốc: 10.000.000đ; Nợ lãi: 613.448.611đ). Tài sản thế chấp còn lại là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 229, tờ bản đồ 62, diện tích 9090m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Mặc dù đã quá hạn trả nợ, nhưng ông K, bà Q không trả, do vậy Ngân hàng tiếp tục khởi kiện yêu cầu ông K, bà Q trả số tiền 623.448.611đ (Nợ gốc: 10.000.000đ; Nợ lãi: 613.448.611đ) và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà các bên ký kết. Đối với số tiền ông K, bà Q đã thanh toán cho Ngân hàng 1.914.431.111đ gồm 1.590.000.000đ tiền gốc + 324.431.111đ tiền lãi và tài sản đã giải chấp, thì Ngân hàng rút một phần đối với yêu cầu khởi kiện này.

Trường hợp ông K, bà Q trả xong nợ, thì Ngân hàng đồng ý trả cho ông K, bà Q tài sản thế chấp còn lại là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 229, tờ bản đồ 62, diện tích 9.090m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trường hợp ông K, bà Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 229, tờ bản đồ 62, diện tích 9090m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi nợ.

***Tại Bản tự khai ngày 21 tháng 12 năm 2015 và tại biên bản hòa giải ngày 25 tháng 01 năm 2016, bà Lê Thị Q trình bày:***

Năm 2008, gia đình bà vay vốn của Ngân hàng và đã trả đủ, tất toán xong nợ. Từ năm 2013 trở đi gia đình bà gặp khó khăn, nên không trả được. Bà xác nhận ngày 09 tháng 02 năm 2012 bà và ông K vay Ngân hàng 1.600.000.000đ với thời hạn vay và lãi suất vay như trong hợp đồng và đến ngày 31 tháng 10 năm 2015, bà và ông K còn nợ Ngân hàng 1.600.000.000đ tiền gốc và 883.666.667đ tiền lãi.

***Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Cao S trình bày:***

Năm 2004, gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông K, bà Q thửa đất có diện tích khoảng 9.600m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 229; tờ bản đồ số 62; địa chỉ thửa

đất thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng 21.000.000đ.

Sau khi thỏa thuận, hai bên có nhờ ông Cao Văn V viết giấy mua bán (Chuyển nhượng) với nhau và hai bên cùng ký vào giấy mua bán. Gia đình ông đã giao cho ông K, bà Q 20.000.000đ, còn lại 1.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì gia đình ông giao đủ. Ông K, bà Q đã giao đất cho gia đình ông sử dụng từ năm 2004 cho đến nay không có tranh chấp với ai.

Trong quá trình sử dụng, ông có chuyển nhượng và tặng cho một phần cho ông Cao Xuân L, bà Nguyễn Thị H1 và ông Cao Hữu P, bà Hoàng Thị N. Gia đình ông thực hiện nghĩa vụ tài chính tại địa phương, đồng thời có khai hoang thêm diện tích khoảng 3000m<sup>2</sup>. Mặc dù gia đình ông nhiều lần yêu cầu ông K, bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông K, bà Q cứ nói từ từ, không chịu tách bìa đồ cho gia đình ông.

Việc ông K, bà Q có thế chấp tài sản là diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông với Ngân hàng hay không, thì gia đình ông không biết. Vì trong suốt quá trình sử dụng, gia đình ông không thấy Ngân hàng cũng như gia đình ông K, bà Q vào xem xét thẩm định và làm thủ tục thế chấp Ngân hàng. Mãi đến khoảng cuối năm 2018, Ngân hàng và Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào kê biên tài sản của gia đình ông để thi hành án cho ông K, bà Q, thì gia đình ông mới biết là tài sản của gia đình ông đã bị ông K, bà Q đem đi thế chấp Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hướng dẫn ông và gia đình có khởi kiện độc lập về việc yêu cầu Tòa án xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông K, bà Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Q với gia đình ông hay không, thì tại thời điểm này gia đình ông chưa yêu cầu. Còn đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ông không đồng ý phát mại tài sản.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Cao Xuân L, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:***

Ông bà đồng ý với ý kiến của ông Cao S. Ông bà không đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản.

***Tại biên bản ghi lời khai, ông Cao Hữu P trình bày:***

Năm 2005, ông mua (Nhận chuyển nhượng) của ông Cao S, bà Trần Thị H diện tích đất 3000m<sup>2</sup> tại thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên mua bán có viết giấy tay với nhau, nhưng chưa hoàn tất thủ tục. Ông đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông S, bà H, đồng thời sử dụng từ năm 2005 cho đến nay.

Việc ông K, bà Q thế chấp và vay vốn Ngân hàng như thế nào, thì ông không biết không chứng kiến, vì ông không thấy ai xuống xem xét thẩm định.

Đến nay tranh chấp, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Trường hợp ông K, bà Q thế chấp cho Ngân hàng đúng quy định, thì ông đồng ý giao tài sản để xử lý và yêu cầu ông S trả lại giá trị tài sản tương đương cho ông. Trường hợp thế chấp không đúng, thì ông yêu cầu ông S, bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông.

Tòa án có hướng dẫn ông khởi kiện yêu cầu độc lập về xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp tài sản không, thì ông chưa yêu cầu.

***Tại đơn cam kết đề ngày 15 tháng 8 năm 2022, ông Cao Văn V trình bày:***

Ngày 06 tháng 3 năm 2004, ông viết giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Q với ông Cao S, có chữ ký của các bên.

***Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:***

Công nhận tính đến ngày 31 tháng 10 năm 2015, ông K, bà Q nợ Ngân hàng số tiền 2.483.666.667đ (Gốc: 1.600.000.000đ, lãi suất 883.666.667đ).

***Tại Quyết định tái thẩm số 22/2022/DS TT ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên xử:***

Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DSST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:***

- Căn cứ các điều 385; 398; 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ giải quyết một phần đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông Việt Nam về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q trả số tiền 1.914.431.111 đồng (Gốc: 1.590.000.000 đồng; Lãi: 324.431.111 đồng) và Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 15a-1, tờ bản đồ 51, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 853551 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q trả cho Ngân hàng N số tiền 623.448.611 đồng (Gốc: 10.000.000 đồng, lãi suất tính đến ngày 19 tháng 9 năm 2022 là 613.448.611 đồng).

Tiếp tục tính lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 5217LAV 201200254 ngày 09 tháng 02 năm 2012 và theo Phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 18 tháng 02 năm 2013, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q trả xong nợ.

### 3. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q trả xong nợ, thì Ngân hàng N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q tài sản thế chấp còn lại là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 229, tờ bản đồ 62, diện tích 9090m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/08HĐTC ngày 29 tháng 9 năm 2008 và theo Phụ lục hợp đồng ngày 09 tháng 02 năm 2012 kèm theo Hợp đồng thế chấp số 131/08HĐTC.

Trường hợp ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản mà ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q thế chấp còn lại là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 229, tờ bản đồ 62, diện tích 9090m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/08HĐTC ngày 29 tháng 9 năm 2008 và theo Phụ lục hợp đồng ngày 09 tháng 02 năm 2012 kèm theo Hợp đồng thế chấp số 131/08HĐTC để thu hồi nợ.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 30/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng đã ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do án sơ thẩm giải quyết chưa triệt để, không đảm bảo công tác thi hành án.

***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, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung xử lý tài sản thế chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân*

*huyện Krông Năng và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về số nợ và nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 5217LAV 201200254 ngày 09 tháng 02 năm 2012 và Phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 18 tháng 02 năm 2013 kèm theo Hợp đồng tín dụng số 5217LAV201200254 ngày 09 tháng 02 năm 2012 giữa Ngân hàng N (Chi nhánh Nơ Trang Long – Bắc Đắk Lắk) với vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q:

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông K, bà Q trả số tiền 1.914.431.111đ (Trong đó: Góc: 1.590.000.000đ; Lãi: 324.431.111đ) và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 15a-1, tờ bản đồ 51, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 853551 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đồng thời yêu cầu ông K, bà Q trả số tiền 623.448.611đ (Góc 10.000.000đ; lãi suất: 613.448.611). Cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với nội dung mà Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện, và buộc ông K, bà Q trả cho Ngân hàng số tiền 623.448.611đ (Góc: 10.000.000đ, lãi suất 613.448.611đ). Những nội dung này không bị kháng cáo, tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cũng không đề nghị hủy phần nội dung này nên có hiệu lực pháp luật.

[2] Về xử lý tài sản thế chấp:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Krông Năng ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng tiến hành các thủ tục để thi hành quyết định của Tòa án thì phát hiện thửa đất số 229, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang do vợ chồng ông Cao S – bà Trần Thị H, vợ chồng ông Cao Xuân L – bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Cao Hữu P sử dụng nên đã kiến nghị cấp có thẩm quyền hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Tại Quyết định tái thẩm số 22/2022/DS TT ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên xử: Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật .

Cấp sơ thẩm nhận định: “*Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hướng dẫn các ông/bà làm đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị Tòa án xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, thì các ông bà đều không yêu cầu. Tại phiên tòa, ông S, ông L cũng*

*không yêu cầu xem xét mà chỉ không đồng ý phát mại tài sản .... Vì vậy trường hợp ông K, bà Q thanh toán xong nợ thì Ngân hàng phải trả lại cho ông K, bà Q tài sản thế chấp (Còn lại). Trường hợp ông K, bà Q vi phạm nghĩa vụ, thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp (Còn lại) để thu hồi nợ” là chưa đủ căn cứ và không giải quyết triệt để vụ án, bởi lẽ:*

Mặc dù những người đang quản lý, sử dụng đất không có yêu cầu độc lập nhưng có ý kiến không đồng ý phát mại tài sản. Ngân hàng N có yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp, nên Ngân hàng phải có nghĩa vụ chứng minh việc nhận thế chấp là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hiện tại, liên quan đến đối tượng thế chấp có Hợp đồng thế chấp và các Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, do đó Tòa án phải đánh giá giá trị pháp lý của việc thế chấp và nhận thế chấp đối với tài sản trên có đảm bảo hay không, đồng thời phải xem xét, đánh giá việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q với vợ chồng ông Cao S, bà Trần Thị H; giữa vợ chồng ông Cao S với vợ chồng ông Cao Xuân L và việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Cao S với vợ chồng ông Cao Hữu P trong cùng vụ án thì mới có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Cấp sơ thẩm chưa xem xét, làm rõ những nội dung trên nhưng đã tuyên “*Trường hợp ông K, bà Q thanh toán xong nợ thì Ngân hàng phải trả lại cho ông K, bà Q tài sản thế chấp (Còn lại). Trường hợp ông K, bà Q vi phạm nghĩa vụ, thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp (Còn lại) để thu hồi nợ” là chưa đủ căn cứ.*

Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580 ngày 13 tháng 6 năm 2005 của UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K có diện tích 9.090m<sup>2</sup>; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xác định diện tích đất thực tế mà gia đình ông Cao S, ông P, ông L đang sử dụng có diện tích 11.154,4m<sup>2</sup> (tăng 2.064,4m<sup>2</sup>). Theo lời trình bày của ông Cao S thì sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K thì gia đình ông có khai hoang thêm khoảng 3.000m<sup>2</sup> đất và trồng cây, xây nhà, khoan giếng nhưng cấp sơ thẩm chưa xác định vị trí, diện tích phần đất nào ông S nhận chuyển nhượng, phần đất nào ông S tự khai hoang, những tài sản này hiện do ai quản lý sử dụng là chưa rõ ràng, khó khăn cho công tác thi hành án.

Những vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm khi chưa thu thập, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 229, tờ bản đồ 62 để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng về nội dung này là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.  
*Vì các lẽ trên;*



## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 298; Điều 299; Điều 301; Điều 463; khoản 1 Điều 466; khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ 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:**

[1]. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/2022/QĐ-VKS-DS ngày 30/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng. Hủy một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk phần nội dung xử lý tài sản thế chấp để cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2]. Đình chỉ giải quyết một phần đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q trả số tiền 1.914.431.111 đồng (Gốc: 1.590.000.000 đồng; Lãi: 324.431.111 đồng) và Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 15a-1, tờ bản đồ 51, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 853551 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q trả cho Ngân hàng N số tiền 623.448.611 đồng (Gốc: 10.000.000 đồng, lãi suất tính đến ngày 19 tháng 9 năm 2022 là 613.448.611 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Q còn phải chịu lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 5217LAV 201200254 ngày 09 tháng 02 năm 2012 và Phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 18 tháng 02 năm 2013.

[4]. Về chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có 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 theo quy 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a*

và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(đã ký)**

**Lưu Thị Thu Hương**