

Bản án số: **32/2025/DS-PT**

Ngày: 20/01/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Võ Ngọc Thông**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tào**

ông **Đặng Kim Nhân**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Duy Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 276/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần B** (Nay là **Ngân hàng Thương mại cổ phần L1** – Theo Quyết định số 423/QĐ- TTGSNH2 ngày 15/7/2024 của Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng – **Ngân hàng N7**); địa chỉ: **Số A T, phường C, quận H, Hà Nội;**

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Doãn S** – Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Thái Tùng L** – Chức vụ: Giám đốc **Ngân hàng Thương mại cổ phần B, Chi nhánh Đ** (Quyết định v/v điều động công tác số 1440//2022/QĐ-LienVietPostBank ngày 22/02/2022); địa chỉ: **Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông **Phan Tấn D** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng thu hồi nợ Phía Nam (Theo Giấy ủy quyền ngày 31/12/2024). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1995. Vắng mặt.

2.2. Bà **Dương Thị Kim A**, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: **Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.** Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà A: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1977; địa chỉ: **P, nhà K, ngõ B, phố V, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.** Vắng mặt.

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

3.1. Bà **H'Nip N**, sinh năm 1952; địa chỉ: **Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo ủy quyền: bà **H'Mon N** (Theo Giấy ủy quyền ngày 17/10/2024). Có mặt.

Địa chỉ: **Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H'Nip N1: Bà **Nguyễn Thị X** – Trợ giúp viên pháp lý thuộc **Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ**; địa chỉ: **Số C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.** Có mặt.

3.2. Bà **H'Mon N**, sinh năm 1979. Có mặt.

3.3. Bà **H'Moan N2**, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: **Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.** Vắng mặt.

3.4. Ông **Y DHING N3**, sinh năm 1981. Vắng mặt.

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

3.5. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1964 ; địa chỉ: **Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.** Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H2: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1977; địa chỉ: **P, nhà K, ngõ B, phố V, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.** Vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân xã **E, huyện K**; Địa chỉ: **Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Kim D1** – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Y Yun N4** – Chức vụ: Phó Chủ tịch (Theo văn bản uỷ quyền số 01/GUQ/UBND ngày 18/02/2022). Vắng mặt.

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **Đ**; địa chỉ: **Số D P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Đình N5** – Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Minh T1** - Chức vụ: Quyền Giám đốc Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** (Theo văn bản uỷ quyền số 296/GUQ-STNMT ngày 26/01/2022). Vắng mặt.

3.8. **Văn phòng C**; địa chỉ: **Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Đình T2.** Vắng mặt.

3.9. **Văn phòng C1**; địa chỉ: **Số C L, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đàm Mạnh H3.** Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần L1** và bị đơn ông **Nguyễn Quốc H** và bà **Dương Thị Kim A.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần B** trình bày:*

Ngày 19/6/2019, **Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ – Phòng G** và vợ chồng ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** đã ký kết Hợp đồng tín dụng

số HĐTD77B2190028 với nội dung: Ngân hàng cho vợ chồng ông H, bà A vay 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 48 tháng, trả nợ theo 04 kỳ là ngày 19/6/2020 trả 200.000.000 đồng, ngày 19/6/2021 trả 300.000.000 đồng, ngày 19/6/2022 trả 500.000.000 đồng, ngày 19/6/2023 trả 500.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn là 10,6%/năm, trả lãi theo kỳ trả nợ gốc; mục đích vay là đầu tư sản xuất nông nghiệp và tiêu dùng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là các quyền sử dụng gồm các thửa đất số 577, 578, 581 và 582 cùng tờ bản đồ số 51 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CQ 554185, 554186, 554187, 554188 cùng ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A. Việc thế chấp trên được lập bằng Hợp đồng thế chấp số 0028/2019/HĐTC/PGDPONGDRANG ngày 19/6/2019 và Phụ lục Hợp đồng số 00286/2020/PLHĐTC/PGDPONGDRANG ngày 04/9/2020.

Ngày 01/9/2020, vợ chồng ông H, bà A có đơn xin rút tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 để bán. Tuy nhiên, sau khi được Ngân hàng chấp nhận yêu cầu thì ông bà chỉ trả được cho Ngân hàng 200.000.000 đồng nợ gốc và 191.346.576 đồng tiền lãi. Số tiền nợ gốc còn lại là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến nay. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án tuyên buộc ông H, bà A trả toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/6/2021 là 1.478.656.251 đồng (trong đó nợ gốc là 1.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 176.542.829 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.093.151 đồng, lãi phạt là 1.020.271 đồng).

Nếu trường hợp ông bà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ. Về yêu cầu độc lập của bà H'Níp N thì nguyên đơn không đồng ý vì thủ tục thế chấp tại Ngân hàng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 23/7/2024, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Toà án tính tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/7/2024 là 2.324.443.978 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.299.949.909 đồng, nợ lãi trong hạn là 378.009.510 đồng, nợ lãi quá hạn là 557.282.720 đồng, nợ lãi quá hạn chưa trả là 89.201.839 đồng và nợ lãi phát sinh từ ngày 23/7/2024 cho đến khi Ngân hàng tắt toán khoản vay theo mức lãi suất quá hạn đã thoả thuận tại hợp đồng tín dụng.

**** Bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:***

Ông H, bà A thừa nhận ngày 19/6/2019, ông bà có vay của Ngân hàng TMCP B số tiền là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng, theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD77B2190028; Tài sản thế chấp là các quyền sử dụng gồm các thửa đất số 577, 578, 581 và 582, cùng tờ bản đồ số 51 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CQ 554185, 554186, 554187, 554188 cùng ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

Do hiện nay ông H, bà A không có khả năng trả nợ nên ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B và đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán để trả nợ. Về yêu cầu độc lập của bà H'Níp N thì bị đơn không đồng ý vì thủ tục sang nhượng và thế chấp tại Ngân hàng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà H'Níp N trình bày:***

Bà H'Níp N là người sở hữu 04 lô đất rẫy cà phê có tổng diện tích khoảng 39.000m²; Nguồn gốc các thửa đất này là do bố mẹ để lại cho bà H'Níp, bà H'Níp đã được cấp GCNQSDĐ số V 362597 ngày 27/12/2002 và sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Năm 2018, bà H'Moan N2 là cháu ruột của bà H'Níp đến hỏi mượn GCNQSDĐ trên để vay nợ thì bà H'Níp đồng ý cho mượn. Do bà H4 hứa mượn trong vòng 05 ngày sẽ trả lại nên giữa hai bên không lập giấy tờ gì. Tuy nhiên, đã quá thời hạn trên nhưng bà H4 vẫn không trả lại GCNQSDĐ mặc dù bà H'Níp đã nhiều lần nhắc nhở.

Đến năm 2020, bà H'Níp mới biết toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất trên đã được lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H Moan N6 và ông Y DHING N3 mà không được sự đồng ý của bà H'Níp, sau đó bà H M đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A, ông H và bà A tiếp tục thế chấp tài sản trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP B nhưng do không có khả năng trả nợ nên đã bị Ngân hàng khởi kiện. Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Níp và ông Y D2, bà H M là giả mạo nên bà H'Níp đề nghị Toà án tuyên bố:

- Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Nip và ông Y D2, bà H M (ngày 11/10/2018); giữa ông Y D2, bà H M và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A (ngày 24/5/2019) là vô hiệu;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019 giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A và Ngân hàng TMCP B là vô hiệu.

- Huỷ các GCNQSDĐ số CQ 554185, 554186, 554187 cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H và bà Dương Thị Kim A. Đối với GCNQSDĐ số CQ 554188 thì đang được Toà án xem xét giải quyết bằng một vụ án khác nên không đề nghị giải quyết huỷ GCNQSDĐ trên trong vụ án này.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Moan N2 trình bày:***

Năm 2018, bà H4 có nhu cầu vay vốn nên đã cùng chồng là ông Y D2 (hiện đã ly hôn) có ý định mượn GCNQSDĐ của bà H'Nip (là di ruột của bà H4) để đi vay tiền. Sau đó, bà H4 và bà H5 (là chị ruột của bà H4) đã mượn GCNQSDĐ số V 362597 của bà H'Nip để làm tín chấp nhằm vay tiền của bà Nguyễn Thị H2 số tiền là 360.000.000 đồng, ngoài ra không còn khoản vay nào khác với bà H2. Do không trả được nợ nên bà H2 đã yêu cầu bà H4 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà H'Nip sang tên vợ chồng bà H4, ông Y D2 để đi vay Ngân hàng lấy tiền trả nợ cho bà H2. Sau khi bà H2 trực tiếp làm thủ tục sang tên từ bà H'Nip sang vợ chồng bà H4 thì bà H2 dẫn H4 đi vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Phòng G1 và được vay số tiền 800.000.000 đồng, bà H4 là người đứng tên khoản vay nhưng bà H2 là người nhận tiền và không đưa cho bà H4 số tiền còn lại sau khi khấu trừ khoản tiền nợ.

Sau khoảng 03 tháng thì bà H2 thông báo số tiền nợ Ngân hàng lúc này là hơn 950.000.000 đồng và yêu cầu bà H4 ký giấy tờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ tên vợ chồng bà H4 sang tên vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A. Sau đó, bà H2 sử dụng các GCNQSDĐ mang tên ông H, bà A để thế chấp vay tiền tại ngân hàng và được Ngân hàng TMCP B cho vay 1.500.000.000 đồng. Số tiền này bà H2 dùng để trừ nợ 260.000.000 đồng mà bà H4 đã vay (trước đó bà H4 đã trả cho bà H2 100.000.000 đồng), phần còn lại bà H2 không đưa cho bà H4. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Nip và bà H4 tại UBND xã E thì bà H'Nip không có mặt và các bên không có việc bàn giao đất trên thực tế. Hiện nay đất vẫn do bà H'Nip quản lý, sử

dụng. Mục đích làm thủ tục chuyển nhượng chỉ để bà H4 đi vay tiền về trả cho bà H2 là 260.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H2 đã vay Ngân hàng 1.500.000.000 đồng mà không đưa số tiền sau khi đã cân trừ nợ cho bà H4 hay trả lại cho ngân hàng để ngân hàng trả lại GCNQSDĐ cho bà H4.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H'Níp N thì đề nghị Toà án chấp nhận, về số tiền nợ bà H2 còn lại là 260.000.000 đồng thì bà H2 đã được nhận khi làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng cho bà H4.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Mon N trình bày:***

Bà H'Mon N là cháu ruột và cùng chung sống với bà H'Níp từ năm 2010 đến nay. Về diện tích đất 39.320m² theo GCNQSDĐ số V 362597 được cấp cho bà H'Níp thì đây là tài sản do bố mẹ bà H'Níp để lại cho bà H'Níp quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

Khoảng năm 2018, bà H4 đến hỏi mượn GCNQSDĐ trên của bà H'Níp để vay tiền của bà Nguyễn Thị H2. Bà H5 là người trực tiếp cùng bà H4 gặp bà H2 để vay số tiền 360.000.000 đồng. Còn việc bà H4 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H'Níp rồi lại chuyển nhượng cho những người khác như thế nào thì bà H5 không biết. Bà H5 khẳng định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Níp và bà H4 vì bà H'Níp không biết chữ nên khi có việc gì thì bà H5 phải luôn đi cùng. Do việc chuyển nhượng này là giả mạo nên đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H'Níp N, về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B với ông H, bà A thì bà H4 không có ý kiến gì.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:***

Từ năm 2016 đến năm 2019, bà H4 có vay tiền của bà H2 nhiều lần với tổng số tiền khoảng hơn 1.500.000.000 đồng. Trong đó có một lần là vào ngày 26/7/2018 thì có bà H5 có dùng 01 GCNQSDĐ mang tên H'Níp N để vay số tiền 360.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng, lý do vay là vay giùm cho em nhưng bà H2 không biết cụ thể là ai.

Khi đến thời hạn trả khoản nợ trên thì bà H4 đến hỏi bà H2 để lại GCNQSDĐ trên, tuy nhiên do bà H5 là người đứng tên vay tiền nên bà H2 đã gọi điện hỏi thì bà H5 đồng ý. Sau khi nhận lại GCNQSDĐ từ bà H2 thì bà H4 đã đi làm thủ tục sang tên từ bà H'Níp sang bà H4 và đi thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng nhưng vẫn không trả nợ cho bà H2. Vì bà H5 và bà H4 không trả được nợ

nên đã thống nhất sang tên GCNQSDĐ cho bà H2 trong vòng 06 tháng để bà H2 đi thế chấp Ngân hàng khác nhằm khấu trừ khoản nợ 360.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 trả nợ thay cho bà H4 số tiền 950.000.000 đồng tại Ngân hàng (theo giấy biên nhận ngày 21/5/2019) rồi tiếp tục làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A (là con trai và con dâu của bà H2) để thế chấp vay Ngân hàng B số tiền 1.500.000.000 đồng. Số tiền này bà H2 dùng để khấu trừ số tiền bà H4 và bà H5 đã vay của bà H2 tổng cộng hơn 500.000.000 đồng và tiền bà H2 trả nợ Ngân hàng thay bà H4 là 950.000.000 đồng. Theo Bản cam kết đề ngày 22/5/2019 thì bà H4 và bà H5 phải trả nợ cho bà H2 toàn bộ số tiền nợ để bà H2 trả nợ cho Ngân hàng và nhận lại GCNQSDĐ, tuy nhiên đã quá thời hạn trên mà bà H4 và H5 không trả được nên gia đình bà H2 đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Níp và bà H4 do ai làm thì bà H2 không biết nhưng việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H4, ông Y D2 và vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A là do hai bên cùng thực hiện tại Văn phòng C. Sau khi hoàn tất thủ tục thì hai bên có giao nhận đất trên thực địa nhưng thoả thuận vẫn để phía bà H4 tiếp tục sử dụng đất.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Níp và bà H4 là vô hiệu thì bà H2 không có ý kiến vì không liên quan đến bà, nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng H4 với vợ chồng ông H, bà A đã được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật nên bà H2 không đồng ý huỷ hợp đồng này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND xã E trình bày:***

Ngày 11/10/2018, UBND xã E có làm thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H'Níp N và bên nhận chuyển nhượng là bà H'Moan N2. Nội dung hợp đồng là các bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 39.320m² theo GCNQSDĐ số V 362597 do UBND huyện K cấp ngày 07/12/2002 cho bà H'Níp N. Tại thời điểm chứng thực thì các bên đều có mặt và việc chứng thực đã được UBND xã E thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:***

Ngày 27/5/2019, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông **Y DHING N3** và bà **H'Moan N2** sang ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A**. Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** đã giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C1 trình bày:***

Ngày 19/6/2019, **Văn phòng C1** đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa **Ngân hàng B** và ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** theo đúng quy định của pháp luật. Việc tranh chấp giữa các bên không liên quan đến Văn phòng công chứng nên Văn phòng từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C trình bày:***

Ngày 25/9/2019, **Văn phòng C** đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Y DHING N3**, bà **H'Moan N2** và ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** theo đúng quy định của pháp luật. Việc tranh chấp giữa các bên không liên quan đến Văn phòng công chứng nên Văn phòng từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Lê Anh T3** và ông **Nguyễn Như Ý** giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu ông **H**, bà **A** phải trả cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/9/2024 là 2.376.016.060 đồng (trong đó nợ gốc là 1.299.949.909 đồng, nợ lãi trong hạn là 378.009.510 đồng, nợ lãi quá hạn là 600.603.106 đồng, nợ lãi quá hạn chưa trả là 95.001.348 đồng) và nợ lãi phát sinh từ ngày 17/9/2024 cho đến khi Ngân hàng tất toán khoản vay theo mức lãi suất quá hạn đã thoả thuận tại hợp đồng tín dụng. Nếu trường hợp ông bà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ.

Bà **H'Níp N** trình bày không yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số **CQ 554188** do **Sở T** cấp ngày 31/5/2019 cho ông **Nguyễn Quốc H** và bà **Dương Thị Kim A**, vì GCNQSDĐ trên đang được Toà án xem xét giải quyết bằng một vụ án khác. Đối với các yêu cầu độc lập khác thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H'Níp N – bà Nguyễn Thị X trình bày:

Xét thấy nguồn gốc của các thửa đất số 577, 578, 581 và 582, cùng tờ bản đồ số 51 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 đều có địa chỉ tại xã E, huyện K, đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho bà H'Níp N từ năm 2001. Đồng thời, từ năm 2002 cho đến nay, bà H'Níp N đã quản lý, sử dụng và trồng các loại sầu riêng, bơ, chuối,... trên các thửa đất này. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 giữa bà H'Níp N và bà H4, mặc dù Hợp đồng này có dấu vân tay ở phần “Bên chuyển nhượng H'Níp N nhưng theo Kết luận giám định của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện K (tại bút lục số 259) đã xác định đây không phải là dấu vân tay của bà H'Níp N. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2019 giữa ông Y D2, bà H4 và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019 giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A và Ngân hàng TMCP B thì bà H'Níp không hề biết gì về những giao dịch này. Ngoài ra, căn cứ các lời khai của bà H4, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác thì có thể thấy các hợp đồng này thực chất là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay mượn giữa bà H4 và bà Nguyễn Thị H2. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất các thửa đất số 577, 578, 581 và 582, cùng tờ bản đồ số 51 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 nếu bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H'Níp N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 235 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 117; Điều 123; khoản 2 Điều 133; Điều 158; Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 4, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 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 TMCP B**:

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** thanh toán cho **Ngân hàng TMCP B** toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/9/2024 là 2.376.016.060 đồng (*hai tỷ ba trăm bảy mươi sáu triệu không trăm mười sáu nghìn không trăm sáu mươi đồng*). Trong đó nợ gốc là 1.299.949.909 đồng (*một tỷ hai trăm chín mươi chín triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm lẻ chín đồng*), nợ lãi trong hạn là 378.009.510 đồng (*ba trăm bảy mươi tám triệu không trăm lẻ chín nghìn năm trăm mười đồng*), nợ lãi quá hạn là 600.603.106 đồng (*sáu trăm triệu sáu trăm lẻ ba nghìn một trăm lẻ sáu đồng*), nợ lãi quá hạn chưa trả là 95.001.438 đồng (*chín mươi lăm triệu không trăm lẻ một nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng*).

Kể từ ngày 17/9/2024, ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số HĐTD77B20190028 ngày 19/06/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP B** về yêu cầu xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ đối với các tài sản thế chấp là thửa đất số 577, 578, 581 và 582, cùng tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại **xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554185, CQ 554186, CQ 554187 do **Sở T** cấp ngày 31/5/2019 cho ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A**).

[3] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu cầu độc lập của bà H'Níp N:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Níp N và bà **H'Moan N2**, ông **Y Dzing N3**, được lập ngày 11/10/2018 tại **UBND xã E, huyện K**, là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **H'Moan N2**, ông **Y Dzing N3** và ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A**, được lập ngày 24/5/2019 tại **Văn phòng C**, là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0028/2019/HĐTCPGDPONGDRANG ngày 19/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A, là vô hiệu một phần đối với nội dung thế chấp tài sản là quyền sử dụng các thửa đất số 577, 578, 581 và 582, cùng tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554185, CQ 554186, CQ 554187 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A);

- Tuyên bố Phụ lục Hợp đồng số 00286/2020/PLHĐTC/PGDPONGDRANG ngày 04/9/2020, là vô hiệu;

- Tuyên huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554185, CQ 554186, CQ 554187 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

Bà H'Níp N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà H'Níp N về yêu cầu: Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp số 0028/2019/HĐTCPGDPONGDRANG ngày 19/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A đối với nội dung thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà H'Níp N về yêu cầu: Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

(Đối với quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554188 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A, đang được giải quyết trong vụ án khác).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2024 Ngân hàng TMCP B và ngày 01/10/2024 ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ngân hàng TMCP B và ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện.

Ý kiến của Ngân hàng TMCP B: như đã trình bày tại Đơn khởi kiện và kháng cáo, Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định pháp luật về Hợp đồng cho vay vốn và thẩm định tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của Ngân hàng; nếu không sửa bản án thì đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị X: đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 giữa bà H'Níp N và bà **H'Moan N2**, ông **Y Dzing N3**, bà H'Níp N xác định vào năm 2018, bà có cho bà **H'Moan N2** mượn GCNQSDĐ số V 362597 do **UBND huyện K** cấp ngày 27/12/2002 để làm thủ tục vay tiền. Tuy nhiên, bà **H4** đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H'Níp N sang bà **H4** bà không hề hay biết cho đến khi **Ngân hàng TMCP B** khởi kiện; điều này phù hợp với kết quả giám định dấu vân tay điểm chỉ trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên không phải của bà H'Níp N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của Ngân hàng và kháng cáo của ông **H**, bà **A**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ý kiến của bà H'Mon N: thống nhất như ý kiến của bà **X**.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Đối với sự có mặt của các đương sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định; trường hợp ông **H** và bà **A** là người kháng cáo nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, vì vậy thuộc trường hợp đình chỉ xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của **Ngân hàng TMCP B** về phần xử lý tài sản thế chấp

trong trường hợp ông **H** và bà **A** không thanh toán được nợ vay; đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc xử lý hình sự do hành vi lừa đảo của bà **H'Moan N2** đã được Cơ quan điều tra **Công an huyện K** ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự nên không xem xét. Do đó, để đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần quyết định của bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai. Tuy nhiên, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

Đối với trường hợp của ông **H** và bà **A** là người kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa; mặc dù đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng nên thuộc trường hợp đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP B**, Hội đồng xét xử xét thấy: bà H'Níp N cho rằng vào năm 2018, bà có cho bà **H'Moan N2** mượn GCNQSDĐ số V 362597 do **UBND huyện K** cấp ngày 27/12/2002 để vay tiền. Tuy nhiên, bà **H4** đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà sang bà **H4**, bà không hề hay biết cho đến khi Ngân hàng khởi kiện.

[3] Tại Bản tự khai ngày 15/12/2022 (BL số 153), bà **H4** cũng thừa nhận bà chỉ mượn GCNQSDĐ của bà H'Níp N để đi vay tiền và tại thời điểm chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 bà H'Níp N không có mặt và không biết việc chuyển nhượng này. Ngoài ra, tại Kết luận giám định số 408/KL-GĐĐV(PC09) ngày 12/5/2022 của **Phòng K Công an tỉnh Đ** (tại Bút

lục số 259) thể hiện dấu điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phải là dấu vân tay của bà H'Nip N và ngoài Hợp đồng này thì các đương sự không cung cấp được tài liệu nào khác thể hiện bà H'Nip N đồng ý chuyển nhượng cho bà H4 và ông Y D2 quyền sử dụng các thửa đất nêu trên. Sau đó, ngày 24/5/2019 bà H'Moan N2, ông Y D2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A. Tiếp đến, ông H và bà A đã lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền. Do ông H và bà A không trả được nợ vay nên Ngân hàng khởi kiện.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bà H'Moan N2, ông Y D2 tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H'Nip N như nêu trên là vô hiệu nên dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y D2, bà H4 và ông H, bà A cũng bị vô hiệu; nên GCNQSDĐ của ông H, bà A không có giá trị pháp lý; Ngân hàng đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất tuy đúng theo quy định của pháp luật nhưng cũng không có giá trị; lỗi này do Ngân hàng không xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh chính quyền địa phương ai là người thực tế đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp; Ngân hàng chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ để làm thủ tục thế chấp là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục, thẩm định xét duyệt hồ sơ vay vốn theo quy định; vì vậy Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự và Tiểu mục 1, Mục III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao để bác một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H'Nip N là thiếu căn cứ.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng đã đến thẩm định tại chỗ các vườn cà phê là tài sản thế chấp cho Ngân hàng; tuy nhiên trong vườn cà phê không có nhà ở của bà H'Nip N và bà H'Nip N cũng không có nhà ở bên cạnh các vườn cà phê nên không thể biết được thực tế ông H và bà A không phải là người quản lý, sở hữu. Mặc khác, lỗi này cũng chính là do bà H'Nip N đồng ý cho bà H'Moan N2 mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền của người khác; sau đó không lấy lại, dẫn đến bà H'Moan N2 mới có cơ hội thực hiện hành vi sai trái như đã nêu nên phải gánh chịu hậu quả không mong muốn xảy ra. Vì vậy, cần xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình phải được pháp luật bảo vệ.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc xử lý hình sự do hành vi lừa đảo của bà **H'Moan N2** đã được Cơ quan điều tra **Công an huyện K** ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự nên không xem xét.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của Ngân hàng có căn cứ xem xét; ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận một phần. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị; không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu; ông **H** và bà **A** phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117; khoản 3 Điều 133; Điều Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Quốc H** và bà **Dương Thị Kim A**.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của **Ngân hàng TMCP B**; sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP B**.

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** thanh toán cho **Ngân hàng TMCP B** toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/9/2024 là 2.376.016.060 đồng (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi sáu triệu không trăm mười sáu*

ngàn không trăm sáu mươi đồng). Trong đó nợ gốc là 1.299.949.909 đồng (Một tỷ hai trăm chín mươi chín triệu chín trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm lẻ chín đồng), nợ lãi trong hạn là 378.009.510 đồng (Ba trăm bảy mươi tám triệu không trăm lẻ chín ngàn năm trăm mười đồng), nợ lãi quá hạn là 600.603.106 đồng (Sáu trăm triệu sáu trăm lẻ ba ngàn một trăm lẻ sáu đồng), nợ lãi quá hạn chưa trả là 95.001.438 đồng (Chín mươi lăm triệu không trăm lẻ một ngàn bốn trăm ba mươi tám đồng).

Kể từ ngày 17/9/2024, ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HĐTD77B20190028 ngày 19/06/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B về yêu cầu xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ đối với các tài sản thế chấp là Thửa đất số 577, 578, 581 và 582 cùng Tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554185, CQ 554186, CQ 554187 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A).

5. Bác toàn bộ yêu cầu cầu độc lập của bà H'Níp N, tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Níp N và bà H'Moan N2, ông Y Dzing N3, được lập ngày 11/10/2018 tại UBND xã E, huyện K là vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'Moan N2, ông Y Dzing N3 và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A, được lập ngày 24/5/2019 tại Văn phòng C là vô hiệu;

- Hợp đồng thế chấp số 0028/2019/HĐTCPGDPONGDRANG ngày 19/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A là vô hiệu một phần đối với nội dung thế chấp tài sản là quyền sử dụng các Thửa đất số 577, 578, 581 và 582, cùng Tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554185, CQ 554186, CQ 554187 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A);

- Phụ lục Hợp đồng số 00286/2020/PLHĐTC/PGDPONGDRANG ngày 04/9/2020 là vô hiệu;

- Huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554185, CQ 554186, CQ 554187 do Sở T cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà H'Níp N về yêu cầu: Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp số 0028/2019/HĐTCPGDPONGDRANG ngày 19/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A đối với nội dung thế chấp quyền sử dụng Thửa đất số 226, Tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà H'Níp N về yêu cầu: Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

(Đối với quyền sử dụng Thửa đất số 226, Tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 554188 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A, đang được giải quyết trong vụ án khác).

7. Về chi phí tố tụng: bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 950.000 đồng (*Chín trăm năm mươi nghìn đồng*). Ngân hàng TMCP B được nhận lại số tiền 950.000 đồng (*Chín trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A.

8. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Dương Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 79.520.000 đồng (*Bảy mươi chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngân hàng TMCP B được nhận lại 28.180.000 đồng (*Hai mươi tám triệu một trăm tám mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu

số 0002959 ngày 27/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H'Níp N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông **Nguyễn Quốc H**, bà **Dương Thị Kim A** mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0014102 và số 0014103 cùng ngày 14/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP B** không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0014080 ngày 03/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./. *Nơi nhận:*

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk ;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Võ Ngọc Thông