TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 206/2025/DS-PT
Ngày: 08 - 9 - 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 292/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần V;

Trụ sở: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Huy H (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1985 (vắng mặt);

2. Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã P, tỉnh Lâm Đồng).

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

1. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Bà Trương Thị N1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã P, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Bà Phạm Thị Trúc L1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn B, xã P, tỉnh Lâm Đồng);

3. Ông Trần Đình K1, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn B, xã P, tỉnh Lâm Đồng);

4. Ủy ban nhân dân huyện L;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 2 xã Phú Sơn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng

5. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Đường H, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là Đường H, tổ dân phố Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu A (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP (.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP (trình bày:

Ngày 25/7/2018, ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N đã ký kết với Ngân hàng TMCP ((V) – Chi nhánh L2 hợp đồng tín dụng số 0533.HĐTD1.414.18 với nội dung: VIB cho ông K, bà N vay số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 28/7/2018 đến ngày 27/7/2023, lãi suất 10,49%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2.09% năm. Hoàn trả khoán tín dụng gốc: Ngày 09/7/2019 trả 70.000.000 đồng, ngày 09/7/2020 trả 70.000.000 đồng, ngày 09/7/2021 trả 70.000.000 đồng, ngày 09/7/2022 trả 60,000,000 đồng, ngày 27/7/2023 trả

70.000.000 đồng. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 09. Trả phí theo quy định V từng thời kỳ. Ngày 27/7/2018 V đã giải ngân cho ông K, bà N bằng khế ước nhận nợ số 0533.KUNN1.414,18 với số tiền 350.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông K, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng diện tích đất 9.874m² thuộc thửa số 49, 50, tờ bản đồ 12, xã P, huyện L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N.

Quá trình vay vốn, ông K, bà N đã không thực hiện trả nợ gốc lãi theo cam kết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông K, bà N phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử 24/10/2024 là 346.225.785 đồng (trong đó lãi suất trong hạn là 29.270.014 đồng và lãi suất quá hạn là 316.955.771đồng, tổng cộng là: 696.225.785 đồng và tiếp tục chịu lãi cho đến khi thi hành xong khoản tiền nợ gốc. Đồng thời, đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018, để đảm bảo cho việc thi hành án.

Bị đơn ông K, bà N đã được Tòa án án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 trình bày: Ông bà hiện nay là người đang quản lý và sử dụng diện tích 8.887m² thuộc thửa 1258 được chỉnh lý từ thửa 50 và một phần thửa 49 tờ bản đồ 12, xã P nguồn gốc do ông bà sang nhượng năm 2018 diện tích 6.840m² thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ 12, xã P của ông Hà T1 nhưng do con ông Hà T1 là ông Hà Chí C, bà Nguyễn Thị Hồng M đứng tên chuyển nhượng trên giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông, bà có khai phá thêm khoảng 3000m², từ khi nhận chuyển nhượng ông, bà sử dụng ổn định không tranh chấp với ai.

Ngày 12/6/2019, ông S, bà N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043597. Năm 2021, ông, bà làm đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo đạc hiện trạng sử dụng đất để làm thủ tục chỉnh lý diện tích thì mới biết thực tế thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông Hà T1 là thửa 50 và một phần thửa 49 nhưng khi giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Hà T1 đưa nhầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 06. Vì vậy, hiện nay ông bà sử dụng thửa 50 và một phần thửa 49 nhưng lại được cấp quyền sử dụng đất thửa 06, còn ông K, bà N sử dụng thửa 06 lại được cấp quyền sử dụng đất thửa 49, 50 của ông bà.

Ông K, bà N thế chấp thửa 49, 50 cho Ngân hàng để vay vốn Ngân hàng là không đúng. Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2018 giữa bên thế chấp là ông K, bà N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP (; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông K, bà N đối với diện tích 9.874m² thuộc thửa 49, 50, tờ bản đồ 12, xã P, huyện L để cấp lại cho đúng

hiện trạng sử dụng đất để ông bà được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Trần Văn L và bà Phạm Thị Trúc L1 trình bày: Ông, bà đang sử dụng một phần thửa 49 tờ bản đồ 12 xã P, huyện L từ năm 1984, giáp ranh với đất của ông S, bà N1 đang sử dụng, ông, bà sử dụng đất ổn định, liên tục, lâu dài không tranh chấp với ai nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay được biết ông K, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 49 và ông K, bà N đang thế chấp thửa 49 để vay vốn Ngân hàng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà nên có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 49 đã cấp cho ông K, bà N trong đó có một phần diện tích đất hiện nay do ông bà đang sử dụng. Nhưng đến nay ông bà rút yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K, bà N, không tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị, Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 26/7/2018, ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ tùy thân, như chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy tờ về tài sản, xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 024341, đứng tên ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N.

Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhận thấy ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tuấn K cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N và Ngân hàng thương mại cổ phần ((V) - Chi nhánh L2 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Kiểm tra về quyền tài sản của ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 024341 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2015. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận không sửa chữa, nội dung rõ ràng các thông tin trong Giấy chứng nhận phù hợp với chứng minh nhân dân của người sử dụng đất. Như vậy, ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kiểm tra thông tin trên hệ thống của Sở Tư pháp không có biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời của các cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Văn phòng C1 tiến hành kiểm tra các giấy tờ về nhân thân, quyền tài sản và hợp đồng thế chấp của Ngân hàng phù hợp với quy định của pháp luật nên tiến hành soạn thảo lời chứng hợp đồng thế chấp.

Việc công chứng hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần ((V) - Chi nhánh L2 là đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng C1 đề nghị giữ nguyên hợp đồng thế chấp giữa ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N và Ngân hàng thương mại cổ phần ((V) - Chi nhánh L2 theo hợp đồng thế chấp số công chứng 5646, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/7/2018. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện L do ông Nguyễn Minh A1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043597 đứng tên ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 đối với thửa đất số 6, Tờ bản đồ địa chính số 12 xã P, gồm: 01 phiếu theo dõi và luân chuyển hồ sơ mã hồ sơ 342337190408275; 01 Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 3423371908275/KSGQHS ngày 22/4/2019 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Sở T; 01 bản đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2019 của ông Nguyễn Ngọc S; 01 bản trích lục bản đồ địa chính ngày 07/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 147, quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 07/11/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Chí C, bà Nguyễn Thị Hồng M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 146d xã P; 01 biên bản xác minh về vị trí, hiện trạng thửa đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hà Chí C và bà Nguyễn Thị Hồng M tại thôn B, xã P, huyện L ngày 18/3/2019; 01 bản phiếu thẩm định hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất mã hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, mã hồ sơ LHA.2019.05.CN.510332; 01 bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 795263 cấp cho Hà T2, đã điều chỉnh nội dung tại trang 4 với nội dung "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Trương Thị N1, địa chỉ tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 6.480m² thửa đất số 06 theo hồ sơ số 2201.CN 01/2019; diện tích còn lại 1.920 m² thửa đất số 357; 1 bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043597 cấp cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 12 xã P, diện tích 7.203 m² đất CLN ngày 12/6/2019; Đối với việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 12 xã P chưa có thế chấp.

Đối với thửa đất số 49, 50 tờ bản đồ số 12, xã P Chi nhánh giải quyết hồ sơ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 công chứng ngày 12/02/2015.

Đối với thửa 06, tờ bản đồ số 12 xã P Chi nhánh thực hiện giải quyết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 07/11/2018. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L

thực hiện theo quy định và trong quá trình giải quyết hồ sơ không thực hiện việc đo đạc, kiểm tra vị trí, hiện trạng thửa đất.

Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định như sau:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần (về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N.

[1.1] Buộc ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần (- Chi nhánh L2 số tiền 696.225.785 đồng. Trong đó: nợ gốc 350.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 24/10/2024 là 346.225.785 đồng (trong hạn: 29.270.014 đồng và lãi suất quá hạn 316.955.771 đồng) của hợp đồng tín dụng số 0533.HĐTD1.414.18 ngày 25/7/2018.

Kể từ ngày 25/10/2024 ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 0533.HĐTD1.414.18 ngày 25/7/2018 cho đến khi thi hành xong khoản tiền nợ gốc trên.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần (về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 25/7/2018.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S và bà Trương Thị N1 về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[3.1] Hủy hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 25/7/2018 là quyền sử dụng đất 9.874m^2 thuộc thửa 49, 50, tờ bản đồ 12, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, số sổ CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/4/2015 cho ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần (- Chi nhánh L2 và ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N

[3.2] Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N đối với diện tích 9.874m^2 thuộc thửa 49, 50, cùng tờ bản đồ 12, xã P, huyện L.

[3.3] Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043597 thửa đất số 06 tờ bản đồ số 12 diện tích 7.203m^2 tại xã P, huyện L do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/6/2019 mang tên ông Nguyễn Ngọc S và bà Trương Thị N1.

Giành quyền cho các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký được xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/11/2024 nguyên đơn Ngân hàng TMCP (kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP ((có ông Đàm Huy H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về việc không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N đối với diện tích 9.874m^2 thuộc thửa 49, 50, cùng tờ bản đồ 12, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Trong phần tranh luận, nguyên đơn Ngân hàng TMCP ((có ông Đàm Huy H là đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 25/7/2018, ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N ký kết với Ngân hàng TMCP ((V) – Chi nhánh hợp đồng tín dụng số 0533.HĐTD1.414.18 vay số tiền 350.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 9.874m^2 thuộc thửa số 49, 50 tờ bản đồ số 12, xã P, huyện L theo giấychứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N. Do ông K, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ tính đến ngày 24/10/2024 là 346.225.785 đồng và duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Tuy nhiên, theo ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 trình bày thì ông, bà đang quản lý và sử dụng diện tích 8.887m² thuộc thửa 1258 được chỉnh lý từ thửa 50 và một phần thửa 49 tờ bản đồ 12, xã P. Nguồn gốc phần đất trên do ông bà sang nhượng năm 2018 diện tích 6.840m² thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ 12, xã P của ông Hà T3 phá thêm 3.000m^2. Ông S, bà N1 đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất từ khi nhận chuyển nhượng đến này. Khi giao G quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Hà Thỉnhầm G quyền sử dụng đất thửa 06. Vì vậy, hiện nay ông bà sử dụng thửa 50 và một phần thửa 49 nhưng lại được cấp quyền sử dụng đất thửa 06, còn ông K, bà N sử dụng thửa 06 lại được cấp quyền sử dụng đất thửa 49, 50. Do đó, ông S và bà N1 có yêu cầu độc lập huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2018 giữa bên thế chấp là ông K, bà N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP (; yêu cầu hủy Giấychứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2015 mang tên ông K, bà N đối với diện tích 9.874m² thuộc thửa 49, 50, tờ bản đồ 12.

[2] Bản án sơ thẩm nhận định:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 9.874m^2 thuộc thửa 49, 50, tờ bản đồ 12, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, số sổ CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/4/2015 cho ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N (phần đất ông K, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Hà T1 và trực tiếp quản lý, sử dụng là thửa số 06, tờ bản đồ số 12). Việc thế chấp các tài sản trên đã được ký kết bằng hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 25/7/2018.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất thế chấp theo sự chỉ dẫn ranh mốc giới của nguyên đơn, ông Trần Đình K1 (là người được ông K, bà N giao quản lý sử dụng đất) và hộ giáp ranh thì diện tích đất ông K, bà N thế chấp cho Ngân hàng không phải là thửa 49, 50 tờ bản đồ 12 xã P.

Qua kiểm tra họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH A2 cung cấp đối chiếu với họa đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K, bà N cho thấy vị trí, hình thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N không đúng vị trí, hình thể đất của ông K, bà N đang sử dụng mà diện tích đất ông K, bà N đang thế chấp cho Ngân hàng hiện nay đang do ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 là người đang sử dụng diện tích 8.887m^2 thuộc thửa 1258 được chỉnh lý từ thửa 50 và một phần thửa 49 tờ bản đồ 12, xã P (BL 239). Một phần thửa 49 còn lại ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Trúc L1 đang sử dụng ổn định.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định khi thẩm định cho vay, căn cứ vào Giấynhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K, bà N và sự chỉ dẫn của ông K, bà N để tiến hành thẩm định, không biết có việc cấp nhầm vị trí đất cho các bên nên đối tượng trong hợp đồng thế chấp là các thửa 50 và một phần thửa 49 là không đúng. Kết quả xác minh của Tòa án đối với ông Hà T1 (là chủ sử dụng đất cũ) xác định có việc chuyển nhượng đất thửa 49, 50; 06 cho ông K, bà N; ông S bà N1 nhưng ông cũng không biết được vị trí thửa đất thực tế và thửa đất chuyển nhượng không khớp

nhau, có thể do cơ quan Nhànước cấp không đúng vị trí. Theo cán bộ địa chính và một số người dân địa phương thì được biết lâu nay các bên sử dụng đất ổn định không tranh chấp nhưng vị trí các bên được cấp quyền sử dụng đất so với vị trí đất các bên sử dụng thực tế là không trùng khớp.

Theo Ủy ban nhân dân huyện L thì quá trình xét cấp Giấynhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N và ông S, bà N1 không đến thực địa thực hiện việc đo đạc, xác minh thực tế người trực tiếp sử dụng đất dẫn đến việc cấp G1 nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng, không phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà N1 về việc hủy hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K và bà N, ông S và bà N1.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện L đã có sự nhầm lẫn về số thửa khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và bà N, ông S và bà N1. Tuy nhiên, xét, về thực tế hiện trạng các bên vẫn đang quản lý, sử dụng đúng phần đất thuộc quyền sử dụng của mỗi bên và không có tranh chấp.

Hơn nữa, tài sản mà ông K và bà N thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy tờ có ý nghĩa chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông K, bà N; việc nhầm lẫn về số thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận; tại thời điểm nhận thế chấp, ngân hàng không thể biết thửa đất ông K, bà N đang quản lý sử dụng trên thực tế và thửa đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không trùng khớp. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật về việc nhận tài sản thế chấp.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, mà chỉ cần điều chỉnh thửa đất trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông tin tài sản trong hợp đồng thế chấp theo đúng phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của đương sự.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 8.618.250 đồng (nguyên đơn đã nộp và quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn không phải chịu.

Bị đơn ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N phải chịu 30.818.999 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP (;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

Áp dụng các Điều 261, 317, 318, 319, 325, 615, 674 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP (; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S và bà Trương Thị N1:

1.1. Buộc ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng (- Chi nhánh L2 số tiền 696.225.785 đồng. Trong đó: nợ gốc 350.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 24/10/2024 là 346.225.785 đồng (trong hạn: 29.270.014 đồng và lãi suất quá hạn 316.955.771 đồng) của hợp đồng tín dụng số 0533.HĐTD1.414.18 ngày 25/7/2018.

Kể từ ngày 25/10/2024 ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 0533.HĐTD1.414.18 ngày 25/7/2018 cho đến khi thi hành xong khoản tiền nợ gốc trên.

1.2. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0533.HĐTC.414.18 ngày 25/7/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 25/7/2018 là quyền sử dụng đất 9.874m^2 thuộc thửa 49, 50, tờ bản đồ 12, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, số sổ CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh

Lâm Đồng cấp ngày 16/4/2015 cho ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N được ký kết giữa Ngân hàng (- Chi nhánh L2 và ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N (Phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 06, tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng).

1.3. Ông Nguyễn Ngọc S và bà Trương Thị N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/6/2019 cho ông S, bà N1 đúng số thửa đất theo hiện trạng phần đất đang quản lý, sử dụng.

1.4. Ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N và Ngân hàng TMCP (được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2015 cho ông K, bà N đúng số thửa đất theo hiện trạng phần đất đang quản lý, sử dụng.

1.5. Sau khi các bên đương sự thực hiện xong việc cấp lại Giấynhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấttrong trường hợp bị đơn ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N không trả nợ hoặc trả không hết nợ tại mục 1.1 phần quyết định của bản án này, Ngân hàng TMCP (được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Trương Tuấn K, bà Lê Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP (- Chi nhánh L2 số tiền 8.618.250 đồng (Tám triệu, sáu trăm mười tám nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP (không phải chịu; hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 10.295.000 đồng (Mười triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007739 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng).

Ông Trương Tuấn K và bà Lê Thị Mỹ N phải chịu 30.818.999 đồng (Ba mươi triệu, tám trăm mười tám nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Trương Thị N1 số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0013523 ngày 10/5/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng) và biên lai thu số 0008718 ngày 09/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng (không phải chịu; Hoàn trả cho Ngân hàng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009173 ngày 17/12/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

Trường hợp Bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (5);
- Lưu (10) 22b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên