TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 92/2022/DS-PT Ngày: 28-7-2022 ***V/v:*** "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tranh chấp Hợp đồng thế chấp, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tranh chấp Hợp đồng thế chấp, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần A; địa chỉ: tầng 8, VC, số 72, đường LTT và số 45, đường LTT1, phường BN, Quận 1, Thành phố A.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông LVQ, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc);

+ Ông MVX, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 268/2018/EIB/UQ-TGĐ ngày 28/12/2018).

+ Bà Nguyễn TTT, là người đại diện theo ủy quyền của ông MVX (Văn bản ủy quyền số 226/2022/EIB-LĐ/UQ ngày 09/6/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn HH, sinh năm: 1987, bà Nông TL, sinh năm: 1987; cư trú tại tổ dân phố SN, thị trấn DV, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

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

1. Ông K'P (tên gọi khác K'P), sinh năm: 1930; cư trú tại thôn TB, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà K'P1, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn 9, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 51, quyển số 01/2021-SCT/CK, ĐC do Ủy ban nhân dân xã TT, huyện X chứng thực ngày 07/7/2021), có mặt.

2. Bà K'E, sinh năm: 1948, vắng mặt;

3. Chị K"T1, sinh năm: 1977, có mặt;

4. Anh K'K, vắng mặt;

5. Chị K'T2, sinh năm: 1981, vắng mặt;

6. Chị K'T3, sinh năm: 1983, có mặt;

7. Chị K'T4, sinh năm: 1987, vắng mặt;

8. Chị K'T5, sinh năm: 1993, có mặt;

9. Anh K'RM, sinh năm: 1990, có mặt.

Cùng cư trú tại thôn PT, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ông Lương VN, sinh năm: 1971; cư trú tại thôn LK, xã LH, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

11. Vợ chồng anh Bùi VM, sinh năm: 1986, chị Trịnh TD, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn PT, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, anh VM vắng mặt, chị TD có mặt.

12. Ông Bùi VC, sinh năm: 1968; cư trú tại thôn PT, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

13. Văn phòng Công chứng NVT; địa chỉ: đường HV, tổ dân phố ĐT, thị trấn DV, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông NVT, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), có đơn xin vắng mặt.

14. Phòng Công chứng Y; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, số 36, đường TP, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn TLD, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Phòng), có đơn xin vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thị trấn DV, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông HSB, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông NMA, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 35/UQ-UBND ngày 27/9/2021), có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại cổ phần A - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/10/2020 của Ngân hàng thương mại cổ phần A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A), lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Nguyễn TTT, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 20/8/2019 Ngân hàng A, Chi nhánh Đà Lạt, có ký Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-190086091 với vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL, theo đó Ngân hàng giải ngân cho vợ chồng ông HH, bà TL vay số tiền 750.000.000đ, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh cà phê, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên vợ chồng ông HH, bà TL ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 để thế chấp tài sản là Quyền sử dụng lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/12/1998.

Trong quá trình sử dụng vốn, vợ chồng ông HH, bà TL đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đến hạn cho Ngân hàng theo các thỏa thuận đã được ký kết. Vì vậy Ngân hàng A, Chi nhánh Đà Lạt khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông HH, bà TL phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 750.000.000đ và tiền nợ lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký. Đồng thời duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 đã ký với Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ vay.

- Vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại địa phương và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các bên.

- Theo lời trình bày của ông K'P (K'P) thì: Gia đình ông là chủ sử dụng lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08, xã TT, huyện

X, tỉnh Lâm Đồng; được Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông (bà) K'P vào ngày 22/12/1998.

Năm 2012 – 2013 gia đình ông có chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng anh VM, chị TD với diện tích đất khoảng 6.000m^2 thuộc một phần thửa 99 tờ bản đồ số 8 xã TT, việc chuyển nhượng có viết giấy tờ tay, gia đình ông đã nhận đủ tiền nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên, đã bàn giao đất và vợ chồng anh VM, chị TD đã rào lưới B40 xung quanh thửa đất, sử dụng ổn định từ đó đến nay hai bên không tranh chấp nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Năm 2016 ông có của bà TP với số tiền là 100.000.000đ, khi vay ông đã thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925, cũng trong năm 2016 thông qua giới thiệu nên ông gặp ông Lương VN để vay 100.000.000đ trả cho bà Tuyết Phú và lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về, sau đó gia đình ông lại thế chấp cho ông VN và ông VN cho vay thêm 150.000.000đ, gia đình ông có viết giấy nhận nợ với ông VN số tiền 300.000.000đ gồm 250.000.000đ nợ gốc và 50.000.000đ nợ lãi, ông VN nói với ông là có quen biết với bên Ngân hàng, nếu có nhu cầu vay vốn ngân hàng thì ông VN sẽ vay giúp nên ông có đưa Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông VN để ông VN đi vay vốn ngân hàng sẽ được nhiều hơn.

Vào ngày 15/5/2019 ông VN có đưa ông Nguyễn HH vào nhà ông lập giấy xác nhận theo đó hai bên cam kết để cho ông Nguyễn HH đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với 16.952m^2 đất thửa đất 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08, xã TT để vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (gọi tắt là BIDV) với số tiền 300.000.000đ để trả vào khoản vay 250.000.000đ mà ông vay của ông VN. Đồng thời thỏa thuận thời hạn ông HH đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 05 năm từ 15/5/2019 đến 15/5/2024, trong thời gian này nếu gia đình ông có nhu cầu lấy lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì ông phải đến BIDV để tất toán khoản nợ vay 300.000.000đ mà ông HH đã đứng tên vay hộ, sau đó sẽ rút Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra và sang lại tên cho ông.

Ngày 16/6/2016 vợ chồng ông HH, bà TL có yêu cầu gia đình ông gồm ông, vợ ông là bà K'E và các con ông là K"T1, Chị K'T2, Chị K'T3, Chị K'T4, Chị K'T5, anh K'RôMạk đến Văn phòng công chứng để ký giấy tờ chuyển nhượng, khi gia đình ông đến Văn phòng công chứng VL (Nay là Văn phòng công chứng NVT) thì ông VN kêu ký vào thì gia đình ông ký chứ ông không nghe rõ tiếng Kinh, có người không biết đọc, không biết viết nhưng không được nhân viên công chứng đọc lại cho nghe. Gia đình ông chỉ nghe ông VN nói làm thủ tục để ông HH đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để ông HH vay tiền giúp gia đình ông chứ gia đình ông không hề có ý định chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông HH vì giá trị đất lớn hơn rất nhiều so với số tiền mà ông vay của ông VN.

Vì chưa đến thời hạn trả nợ và chưa hết thời hạn cam kết nên ông chưa trả tiền cho Ngân hàng.

Nay ông K'P được biết ông HH đã thế chấp Quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn Ngân hàng A, Chi nhánh Đà Lạt với số tiền 750.000.000đ chứ không phải 300.000.000đ nên ông không đồng ý, ông có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2016 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng NVT), số công chứng 0832 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD giữa gia đình ông với vợ chồng ông HH, bà TL đối với lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn PT, xã TT, huyện X.

Hủy việc điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông HH, bà TL đối với diện tích đất trên, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925;

Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông HH, bà TL; Yêu cầu Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên cho gia đình ông.

Đối với số tiền 250.000.000đ ông đã vay của ông VN thì gia đình ông đã trả cho Ngân hàng A được 417.000.000đ là để trừ vào số tiền này.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông, K'K, Chị K'T2 với vợ chồng anh VM, chị TD thì ông đồng ý tiếp tục duy trì việc chuyển nhượng, cam kết sẽ hoàn tất thủ tục để vợ chồng anh VM, chị TD đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất khi có Bản án của Tòa án.

- Theo lời trình bày của bà K'E, K"T1, anh K'Rã, Chị K'T2, Chị K'T3, Chị K'T4, Chị K'T5, anh K'RM thì:

Thông qua giới thiệu nên ông K'P biết ông Lương VN, ông VN nói có quen biết với Ngân hàng nếu ông K'P có nhu cầu vay vốn Ngân hàng thì ông sẽ cho vay, ông K'P có đưa Giấy chứng nhận Quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông VN để ông VN đi vay vốn Ngân hàng thì được nhiều hơn, sau đó ông K'P đã đưa Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông VN để vay vốn và ông VN đã vay đưa cho ông K'P số tiền 250.000.000đ. Một thời gian sau thì ông VN có đưa ông HH vào và lập giấy xác nhận ngày 15/5/2019 hai bên cam kết để cho ông HH đứng tên giúp trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc các thửa 99, 100, 101, để vay vốn của BIDV với số tiền 300.000.000đ để trả vào khoản vay 250.000.000đ ông K'P vay của ông VN.

Ngày 16/6/2016 vợ chồng ông HH, bà TL yêu cầu vợ chồng ông K'P và các con đến Văn phòng công chứng để ký giấy tờ chuyển nhượng, khi đó ông VN kêu ký vào thì các bên ký chứ bà K'E và các con không hiểu biết gì và gia đình không

có chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông HH. Nay gia đình mới được biết ông HH đã thế chấp thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng với số tiền 750.000.000đ. Bà K'E và các con đồng ý với ý kiến của ông K'P và do ông K'P toàn quyền quyết định.

- Theo lời trình bày của ông Lương VN thì: Vào khoảng năm 2016 ông có cho ông K'P vay số tiền 250.000.000đ, lãi suất 0,85%/tháng, ông K'P có trả cho ông 01 tháng tiền lãi nhưng không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Cũng trong năm 2016 ông có đưa ông HH vào nhà ông K'P để ông K'P nhờ ông HH đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để ông HH vay vốn Ngân hàng giúp ông K'P, mục đích để ông K'P có tiền trả lại cho ông số tiền 250.000.000đ. Ssau khi các bên hoàn tất thủ tục sang tên và vay ngân hàng thì ông K'P vẫn không chịu thực hiện cam kết, không trả cho ông số tiền vay nói trên.

Tại nhà ông K'P ngày 15/5/2019 ông K'P và ông HH viết cam kết để ông HH đứng tên vay vốn Ngân hàng, ông không liên quan đến Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông K'P. Các bên có nói với nhau là ông HH vay 300.000.000đ của BIDV thì ông HH đưa trả cho ông 250.000.000đ mà ông K'P nợ ông, nhưng sau khi vay được tiền thì ông HH không đưa tiền cho ông. Ông HH và ông K'P có cam kết nội dung là ông HH sẽ đứng tên hộ ông K'P trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với thời hạn là 05 năm từ ngày 15/5/2019 đến ngày 15/5/2024, trong thời gian này nếu ông K'P tất toán với Ngân hàng thì ông K'P lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về, tuy nhiên trong thời gian 05 năm thì ông HH đã trả tiền cho BIDV, lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra ra và thế chấp vay Ngân hàng khác. Trong vụ án này ông không liên quan nên không có ý kiến và yêu cầu gì. Đối với số tiền 250.000.000đ ông K'P nợ ông thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của ông NVT, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng NVT, thì: Ngày 16/6/20216 gia đình ông K'P và vợ chồng ông HH, bà TL có đến Văn phòng công chứng trình bày, ông K'P cần một số tiền để lo cho gia đình nhưng do là người đồng bào nên họ không vay được nhiều tiền nên hai bên mới thỏa thuận để cho vợ chồng ông HH, bà TL đứng tên giúp trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để bị đơn đi vay vốn Ngân hàng giúp ông K'P nên hộ gia đình ông K'P gồm ông K'P, bà K'E, K"T1, Chị K'T2, Chị K'T3, Chị K'T4, Chị K'T5, Anh K'RM và vợ chồng ông HH, bà TL yêu cầu Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng lô đất diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn PT, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng từ hộ ông K'P sang cho vợ chồng ông HH, bà TL. Sau khi vợ chồng ông HH, bà TL vay vốn xong sẽ chuyển nhượng sang tên lại cho ông K'P chứ không có việc hai bên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên thực tế.

Sau khi các bên trình bày, công chứng viên đã giải thích các quy định của pháp luật cho các ông, bà nêu trên nghe thì các ông, bà có nhờ Văn phòng đánh máy giúp Văn bản cam kết vợ chồng ông HH, bà TL chỉ đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lô đất có diện tích 16.952m^2 để vợ chồng ông HH, bà TL đi vay vốn Ngân hàng giúp hộ ông K'P, sau đó các bên tự thỏa thuận và tự ký với nhau chứ Văn phòng công chứng không công chứng vấn đề này. Sau khi ký văn bản cam kết thì hai bên có yêu cầu Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 16.952m^2 từ hộ ông K'P sang cho vợ chồng ông HH, bà TL. Vì vậy Văn phòng công chứng có lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2016, số công chứng 0832 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông K'P, bà K'E, K"T1, Chị K'T2, Chị K'T3, Chị K'T4, Chị K'T5, Anh K'RM và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông HH, bà TL đối với diện tích đất 16.952m^2. Sau khi lập xong hợp đồng này công chứng viên đã kiểm tra Chứng minh nhân dân của từng người và trực tiếp đọc lại cho các bên nghe, các bên xác định đã hiểu và thống nhất ký tên nên công chứng viên kiểm tra từng người ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng. Sau đó, vợ chồng ông HH, bà TL có vay tiền giúp ông K'P hay có giao cho hộ ông K'P khoản tiền nào hay không thì Văn phòng công chứng không chứng kiến và không biết.

Nay hai bên phát sinh tranh chấp, ông K'P yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/6/2016 tại Văn phòng công chứng NVT, số công chứng 0832 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD thì ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng NVT không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn TLD, người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng Y, thì: Về nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2910/EIBĐL-CN/TCTS giữa vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL và Ngân hàng A số công chứng 2935 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là hợp đồng 2935) do Công chứng viên Phòng công chứng Y công chứng ngày 20/8/2019 thì qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Phòng công chứng Y; bà nhận thấy văn bản công chứng nêu trên do công chứng viên chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không nhận được tin nào về việc tài sản là đối tượng của Hợp đồng bị ngăn chặn hoặc có tranh chấp hoặc đã được bán/chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức khác.

- Theo lời trình bày của ông NMA, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện X, thì: Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông K'P đối với lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08, xã TT, huyện X được thực hiện theo quy định tại khoản 1 phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất. Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) K'P đối với diện tích đất 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08, xã TT, huyện X không thể hiện bao nhiêu nhân khẩu, chỉ thể hiện trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất chủ hộ gia đình ông K'P, bà K'E. Do đó đề nghị Tòa án liên hệ với ông K'P, bà K'E và Ủy ban nhân dân xã TT, huyện X để xác minh, làm rõ.

Theo các Điều 99, 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì tổ chức, cá nhân, hộ gia đình là người sử dụng đất có trách nhiệm đến Ủy ban nhân dân cấp xã để đăng ký, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó đề nghị Tòa án liên hệ với ông K'P, bà K'E và Ủy ban nhân dân xã để biết thêm ngoài diện tích đất trên thì hiện nay hộ ông K'P, bà K'E còn được cấp thêm Quyền sử dụng đất nào khác hay không. Hiện nay qua kiểm tra hồ sơ địa chính, Ủy ban nhân dân huyện chưa tìm thấy hộ ông, bà K'P còn được cấp thêm Quyền sử dụng đất nào khác.

Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 17, 19 Thông tư số 23/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 thì kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và xác nhận thay đổi (đính chính biến động) vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Việc yêu cầu hủy phần điều chỉnh sang tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nên Ủy ban nhân dân huyện X không có ý kiến gì về vấn đề này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng anh Bùi VM, chị Trịnh TD, thì: Năm 2012 do vợ chồng anh, chị không có đất để làm ăn nên ông Bùi VC có đứng ra nhận chuyển nhượng giúp cho vợ chồng anh, chị 3.000m^2 thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ 08 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng của ông K'P với giá 52.000.000đ, có viết giấy tờ tay do anh K'Răc, Chị K'T2 đứng ra viết giấy bán vì đất này ông K'P cho anh K'Răc, Chị K'T2 nhưng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông K'P, trên đất có cà phê. Sau khi giao tiền thì gia đình ông K'P đã giao đất cho vợ chồng anh, chị sử dụng, không tranh chấp. Đến năm 2013 ông VC tiếp tục đứng ra nhận chuyển nhượng giúp vợ chồng anh, chị thêm 3.000m^2 thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ 08 xã TT, do ông K'P đứng ra chuyển nhượng với giá 125.000.000đ, có viết giấy tờ tay, vợ chồng anh, chị đã giao đủ tiền cho ông K'P và ông K'P đã giao đất cho vợ chồng anh, chị làm. Vợ chồng anh, chị đã rào hàng rào lưới B40, sử dụng ổn định nhưng do ông K'P đã thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho người khác nên hai bên chưa hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng.

Nay theo kết quả đo đạc thì diện tích đất vợ chồng anh, chị nhận chuyển nhượng của gia đình ông K'P là 5.766m^2 thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn PT, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vợ chồng anh, chị yêu cầu

duy trì việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông K'P, K'K, Chị K'T2 với vợ chồng anh, chị đối với diện tích đất nói trên, đồng thời yêu cầu gia đình ông K'P phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị.

- Theo lời trình bày của ông Bùi VC thì: Ông là chú của anh Bùi VM, có vợ là chị Trịnh TD. Năm 2012 vợ chồng anh VM, chị TD chưa có hộ khẩu ở xã TT nên ông có đứng ra nhận chuyển nhượng giúp cho vợ chồng anh VM, chị TD diện tích đất khoảng 3.000m^2 thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ 08 của anh Kră, Chị K'T2 là con của ông K'P nhưng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông K'P, với giá 52.000.000đ. Vợ chồng anh VM, chị TD đã giao đủ tiền cho ông K'P và gia đình ông K'P đã giao đất cho vợ chồng anh VM, chị TD làm. Đến năm 2013 ông lại đứng ra nhận chuyển nhượng thêm khoảng 3.000m^2 thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ 08 của ông K'P, với giá 125.000.000đ. Vợ chồng anh VM, chị TD là người trả tiền cho ông K'P và ông K'P đã giao đất cho vợ chồng anh VM, chị TD sử dụng ổn định. Cả hai lần chuyển nhượng đều viết giấy tay vì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông K'P mang thế chấp cho người khác nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng. Từ đó đến nay vợ chồng anh VM, chị TD sử dụng ổn định, không tranh chấp. Ông chỉ là người đứng ra nhận chuyển nhượng giúp nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng xác định quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông K'P đã trả cho Ngân hàng số tiền 417.000.000đ. Vì vậy, hiện nay vợ chồng ông HH, bà TL còn nợ Ngân hàng 333.000.000đ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 28/3/2022 là 171.024.822đ, tổng cộng là 504.024.822đ. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông HH, bà TL phải trả số tiền nợ gốc còn thiếu là 333.000.000đ và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký cho đến khi trả xong nợ vay. Đồng thời, yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 được ký kết giữa vợ chồng ông HH, bà TL với Ngân hàng cho đến khi bị đơn trả nợ cho Ngân hàng xong.

Tại Bản án số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn HH, bà Nông TL.

Buộc ông Nguyễn HH, bà Nông TL phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt số tiền nợ gốc là 333.000.000đ và nợ lãi là 171.024.822đ (nợ lãi trong hạn là 113.676.822đ, nợ lãi quá hạn là 57.348.000đ), cộng chung là 504.024.822đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn HH, bà Nông TL còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo theo Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-190086091 ngày 20/8/2019 đã ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt đối với ông Nguyễn HH, bà Nông TL cho đến khi ông Nguyễn HH, bà Nông TL trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt và ông Nguyễn HH, bà Nông TL do Phòng Công chứng Y chứng nhận ngày 20/8/2019, số công chứng 2935, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K'P (K'Piêr).

3.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông K'P (K'Piêr), bà K'E, K"T1, Chị K'T2, Chị K'T3, Chị K'T4, Chị K'T5, anh K'RôMạk và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nông Thị Lan đối với diện tích 16.952m^2 đất thửa đất 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/12/1998, được công chứng ngày 16/6/2016 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng NVT) công chứng số 0832 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật và phù hợp với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

3.2. Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt và ông Nguyễn HH, bà Nông TL đối với diện tích 16.952m^2 đất thửa đất 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925; do Phòng Công chứng Y chứng nhận ngày 20/8/2019, số công chứng 2935, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần A, cHi nhánh Đà Lạt phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'P vào ngày 22/12/1998.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động (phần sang tên cho ông Nguyễn HH, bà Nông TL ngày 30/8/2016, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt ngày 20/8/2019) đã đăng ký tại trang IV Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 689925 do Ủy ban nhân dân

huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'P ngày 22/12/1998 đối với diện tích đất 16.952m^2 đất thửa đất 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Bùi VM, chị Trịnh TD về việc yêu cầu duy trì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông K'P, K'K, chị K'Tuyết và vợ chồng anh Bùi VM, chị Trịnh TD.

Công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất 5.766m^2 thuộc một phần thửa 99, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn PT, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng giữa bên chuyển nhượng là ông K'P, K'K, chị K'Tuyết và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng anh Bùi VM, chị Trịnh TD. (Có trích lục họa đồ kèm theo).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 08/4/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần A có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL đối với lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa số 99, 100, 101 tờ bản đồ số 08 tại xã TT, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 689925; do Phòng Công chứng Y chứng nhận ngày 20/8/2019.

Tại phiên tòa,

Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần A vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm đối với nội dung mà Ngân hàng kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 750.000.000đ, tiền nợ lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký đồng thời duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 cho đến khi trả nợ xong. Vợ chồng ông HH, bà Ly đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không có mặt để trình bày ý kiến. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K'P (K'Piêr) có yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K'P (K'Piêr), bà K'E, K"T1, Chị K'T2, Chị K'T3, Chị K'T4, Chị K'T5, anh K'RM và vợ chồng ông HH, bà TL đối với lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 08 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận

Quyền sử dụng đất số M689925 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/12/1998; hủy việc điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông HH, bà TL đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông HH, bà TL; yêu cầu Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên cho gia đình ông; vợ chồng anh Bùi VM, chị Trịnh TD có đơn yêu cầu độc lập đề nghị duy trì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông K'P, K'K, chị K'Tuyết với vợ chồng anh, chị; Ngân hàng không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tranh chấp Hợp đồng thế chấp, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"* là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng A về việc đề nghị duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL đối với lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa số 99, 100, 101; tờ bản đồ số 08 tại xã TT, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 689925; do Phòng Công chứng Y chứng nhận ngày 20/8/2019 thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 20/8/2019, Ngân hàng A và vợ chồng ông HH, bà TL ký Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-190086091 ngày 20/8/2019, theo đó vợ chồng ông HH, bà TL vay của Ngân hàng số tiền 750.000.000đ, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh cà phê, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên vợ chồng ông HH, bà TL đã thế chấp toàn bộ diện tích đất nói trên.

Do vợ chồng ông HH, bà TL vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi phát sinh.

Sau khi nguyên đơn có đơn khởi kiện vợ chồng ông HH, bà TL thì ông K'P đã tự nguyện trả cho Ngân hàng 417.000.000đ vào khoản nợ gốc của vợ chồng ông HH, bà TL nên Ngân hàng xác định hiện nay vợ chồng ông HH, bà TL còn nợ 333.000.000đ tiền gốc và 171.024.822đ tiền lãi bao gồm: nợ lãi trong hạn từ ngày 31/8/2020 đến 28/3/2022 là 113.676.822đ, lãi quá hạn từ ngày 31/8/2020 đến 28/3/2022 là 57.348.000đ. Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông HH, bà TL phải trả số tiền còn thiếu và tiếp tục chịu lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả nợ xong là phù hợp.

[2.2] Khi vay vốn tại Ngân hàng thì vợ chồng ông HH, bà TL thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông K'P. Mặc dù Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh tại trang 4 sang tên vợ chồng ông HH, bà TL nhưng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hộ gia

đình ông K'P với vợ chồng ông Hoàng, bà Lan do Văn phòng công chứng NVT công chứng ngày 16/6/20216 là hợp đồng giả tạo, chỉ là hình thức thỏa thuận giữa hai bên để vợ chồng ông HH, bà TL vay tiền giúp ông K'P nên vô hiệu. Bên cạnh đó, khi nhận thế chấp Ngân hàng đã không thực hiện việc thẩm định, xác minh tình trạng thực tế đối với diện tích đất nhận thế chấp cụ thể: tại phiếu báo kết quả thẩm định của Ngân hàng ngày 14/8/2019 thể hiện trên đất có 01 nhà cấp bốn (trệt) nhưng tại Công văn 03/2021/EIBĐL ngày 06/7/2021 (Ngân hàng gửi đến Tòa án thể hiện trên đất có 02 căn nhà, tại phiên tòa sơ thẩm đại diên Ngân hàng lại khẳng định trên đất có 03 căn nhà.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ngày 06/10/2021 thì thửa 101 có diện tích là 7.236m^2 chứ không phải 2.160m^2 và trên đất hộ gia đình K"T1 vẫn ở tại căn nhà xây cấp 4C diện tích 82,38m^2 được xây dựng từ năm 2007; thửa 100 có diện tích 5.186m^2 và vợ chồng ông K'P, bà K'E vẫn ở trên căn nhà cấp 4C diện tích 41,16m^2 được xây dựng từ năm 2013, diện tích đất 3.860m^2 thuộc một phần thửa 99 có gia đình Chị K'T5 vẫn ở trên căn nhà tường tôn kết hợp khung sắt diện tích 43,225m^2 được xây dựng năm 2013 và vợ chồng anh VM, chị TD đang quản lý, sử dụng diện tích đất 5.766m^2 thuộc một phần thửa 99, đã rào lưới B40 xung quanh phần đất này từ năm 2016. Như vậy, Ngân hàng đã không phát hiện ra thực tế trên đất đang có 04 hộ gia đình trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng tài sản trên đất nên trong trường hợp này Ngân hàng không phải là người ngay tình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; cấp sơ thẩm đã hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa gia đình ông K'P và vợ chồng ông HH, bà TL; từ đó đánh giá Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông HH, bà TL là không hợp pháp để hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp nói trên và buộc Ngân hàng phải trả lại cho ông K'P bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925 là phù hợp với quy định của pháp luật; việc Ngân hàng A có đơn kháng cáo đề nghị tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp nói trên là không có căn cứ để chấp nhận. Bên cạnh đó, việc cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa gia đình ông K'P và vợ chồng ông HH, bà TL; các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phần này đã có hiệu lực pháp luật; trong trường hợp này nếu kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ cũng không thể tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp được gì diện tích đất nói trên không còn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông HH, bà TL nữa.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A; giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông K'P đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông HH, bà TL.

[4] Các phần khác 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.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông K'P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần A; giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông K'P đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông HH, bà TL.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K'P (K'Piêr).

1.1. Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 189-2019/EIBĐL-CN/TCTS ngày 20/8/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A, Chi nhánh Đà Lạt và vợ chồng ông Nguyễn HH, bà Nông TL đối với lô đất có diện tích 16.952m^2 thuộc các thửa 99, 100, 101; tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'P ngày 22/12/1998; được Phòng Công chứng Y chứng nhận ngày 20/8/2019, số công chứng 2935, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần A phải trả lại cho ông K'P bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M689925 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'P vào ngày 22/12/1998.

2. Các phần khác 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.

3. Về án phí

- Án phí sơ thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần A phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 17.423.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015142 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Nguyên đơn được nhận lại 17.123.000đ án phí còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần A phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015142 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Đương sự (17);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch