

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L

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

Bản án số: 03/2024/DS-PT

Ngày: 09 - 01 - 2024

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng vay tài sản, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp 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 L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng vay tài sản, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp 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: 114/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 421/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023; Thông báo số 988/TB-TA ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP A (viết tắt ACB); Trụ sở chính: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiên P; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H; Chức vụ: Giám đốc phòng quản lý nợ (*Theo giấy ủy quyền số 1075/UQ - QLN.22 ngày 22-6-2022*).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Đức H - Nhân viên xử lý nợ; Cư trú tại: Số 762 Hùng Vương, Thị trấn V, huyện H, tỉnh L. Có mặt (*văn bản ủy quyền lập ngày 16-01-2023*).

2. *Bị đơn*: Vợ chồng ông Lương Viết N, sinh năm: 1971; bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1981; Cùng trú tại: Thôn K, xã H, huyện H, tỉnh L. *Vắng mặt*

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

+ Ông T, sinh năm: 1988; Cư trú tại: Thôn 10, xã Tân Thanh, huyện H, tỉnh L. *Có mặt*

+ Ông P, sinh năm: 1988; Cư trú tại: Tổ dân phố Kon Tách Đăng, thị trấn V, huyện H, tỉnh L. *Có mặt*

+ Bà K'Jông, sinh năm: 1932; Cư trú tại: Tổ dân phố Kon Tách Đăng, Thị trấn V, huyện H, tỉnh L. *Vắng mặt*

+ Ông Ngà Quốc T, sinh năm: 1977; Ông Ngà Văn Ngàn, sinh năm: 1952; Bà Lương Thị Yên, sinh năm: 1958; Ông Ngà Quốc Toàn, sinh năm: 1992; Cùng trú tại: Thôn Tân Đức, xã V, huyện H, tỉnh L. *Vắng mặt*

+ Văn phòng Công chứng T; Địa chỉ: Tổ dân phố Đồng Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Thao, chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng Ngô Văn Thao. *Có đơn xét xử vắng mặt*

+ Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T; Địa chỉ: Số 352 Quốc lộ 20, thị trấn N, huyện Đức Trọng, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, Chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T. *Có đơn xét xử vắng mặt*

+ Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hoàng, Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh An, Chức vụ: Phó chủ tịch. Địa chỉ: Thị trấn V, huyện H, tỉnh L (theo văn bản ủy quyền lập ngày 11-4-2023). *Có đơn xét xử vắng mặt*

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A (viết tắt Ngân hàng ACB) trình bày:

Ngân hàng ACB cấp tín dụng cho ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tín dụng số DTR.CN.1355.250419 ngày 26-4-2019; Phụ lục hợp đồng số DTR.CN.1355.250419/PL-01 ngày 26-4-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DTR.CN.1355.250419/SĐBS-01 ngày 18-7-2019; Khế ước nhận nợ số 02 ngày 30-8-2019. Hạn mức cho vay 3.050.000.000 đồng; mục đích cho vay: Sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh phân bón, thu mua nông sản cà phê; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay 10%/năm.

Hợp đồng cấp tín dụng số DTR.CN.2518.090919 ngày 12-9-2019; Phụ lục đồng số DTR.CN.2518.090919/PL-01 ngày 12-9-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung DTR.CN.2518.090919/SĐBS-01 ngày 10-5-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung DTR.CN.2518.090919/SĐBS-02 ngày 29-6-2020; Hạn mức cho vay: Ngày 12-9-2019: 4.850.000.000 đồng. Ngày 10-5-2019: 4.500.000.000 đồng. Ngày 29-6-2020: 3.800.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động, bổ sung kinh doanh phân bón, thu mua nông sản cà phê. Thời hạn vay theo từng hợp đồng cấp tín dụng và được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ, tối đa không quá 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Lãi suất cho vay quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm. Ngân hàng ACB cấp thẻ tín dụng cho ông Lương Viết N vào ngày 11-9-2019, số thẻ 4365 9910 0040 8212, hạn mức thẻ 50.000.000 đồng. Lãi suất, phí theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng ACB.

Các khoản nợ trên được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c; Địa chỉ: Xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q 599015 do UBND huyện H cấp ngày 30-12-1999, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lương Viết N ngày 12-12-2018. Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.31.150119, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T ngày 15-01-2019, số công chứng 399;

đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 16-01-2019.

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 25; Địa chỉ: Xã Phú Sơn, huyện H, tỉnh L, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 302537 do UBND huyện H cấp ngày 26-8-2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lương Viết N ngày 08-6-2018. Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.156.250419, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T ngày 25-4-2019, số công chứng 3090; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 25-4-2019.

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 83; Địa chỉ: Kon Tắc Đăng, Thị trấn V, huyện H, tỉnh L, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 14-9-2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019. Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.350.090919, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T ngày 11-9-2019, công chứng số 6547; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 11-9-2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng và sử dụng thẻ tín dụng, ông Lương Việt Năm, bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Thông báo giao dịch hàng tháng các tài khoản vay khác tại Ngân hàng ACB, bị chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 25-9-2023, ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H còn nợ ACB khoản nợ gốc 3.257.554.391 đồng, lãi trong hạn 126.223.068 đồng, lãi quá hạn 1.896.027.243 đồng, phạt chậm trả lãi 239.319.424 đồng. Tổng cộng là 5.519.124.127 đồng.

Do vậy, Ngân hàng TMCP A (ACB), Chi nhánh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Buộc ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng ACB tổng số nợ còn thiếu là 5.519.124.127 đồng.

Bị đơn vợ chồng Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào ngày 12-9-2019 vợ chồng ông bà có vay của Ngân hàng ACB số tiền 4.500.000.000 đồng; Ngày 05-10-2019 vợ chồng ông bà vay của Ngân hàng ACB số tiền 4.500.000.000 đồng; ngày 29-6-2020 vợ chồng ông bà vay của Ngân hàng ACB số tiền 3.800.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo thế chấp là 03 thửa đất số 55 TĐĐ 350C xã Dạ Đồn; thửa 414 TĐĐ 25 xã Phú Sơn và thửa 267 TĐĐ 83 Thị trấn V, huyện H, tỉnh L.

Quá trình vay thì vợ chồng ông bà đã trả cho Ngân hàng ACB số tiền 9.350.000.000 đồng và tiền lãi. Vợ chồng ông bà còn nợ Ngân hàng ACB khoản nợ gốc là 3.257.554.391đ và lãi suất theo các Hợp đồng đã ký kết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả các khoản tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi thì vợ chồng ông bà đồng ý và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngà Quốc T trình bày: Gia đình ông chỉ có một thửa đất đang tranh chấp là thửa 55, tờ bản đồ 350C, xã Đa Đồn. Cách đây khoảng 10-11 năm, gia đình ông đã chuyển nhượng diện đất trên cho một hộ đồng bào dân tộc tại xã Đa Đồn nhưng ông không nhớ họ tên và cũng không biết hiện nay ở đâu. Sau đó, gia đình ông và gia đình người đồng bào đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, hộ đồng bào này đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cũ của gia đình ông vẫn còn giữ. Năm 2018 do kinh tế khó khăn nên ông có vay của ông Lương Viết N số tiền 200.000.000 đồng và do không hiểu biết pháp luật nên ông lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6.386m², thửa 55, tờ bản đồ số 350C, xã Đa Đồn, huyện H cho ông Năm; hiện nay ông Năm đã đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng đất vẫn do hộ đồng bào dân tộc sử dụng hơn 10 năm nay. Sau đó, ông lo sợ hộ đồng bào dân tộc phát hiện ra hành vi sai trái sẽ khởi kiện nên ông mới khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên.

Trước tết âm lịch năm 2022, giữa ông, ông Lương Viết N và Ngân hàng TMCP A có thống nhất thỏa thuận với nhau, cụ thể: Ông Ngà Quốc T có vay của ông Lương Viết N 200.000.000 đồng và có lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6.386m², thửa 55, tờ bản đồ số 350C tọa lạc tại xã Đa Đồn, huyện H cho ông Năm. Hiện nay ông Năm đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên ông sẽ trả cho Ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc và 70.000.000 đồng tiền lãi, còn ông Năm sẽ trả hết cho Ngân hàng, sau đó ông Năm lấy sổ đỏ ra và ông Năm sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông. Vì vậy, ông đã viết đơn xin rút yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu sau này giữa ông và ông Năm không tự giải quyết được với nhau thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày: Mẹ ông có diện tích đất 1.645,6m², thuộc thửa 267 tờ bản đồ số 83; Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Kon Tách Đăng, thị trấn V, huyện H đã cho ông vào năm 2014 và đã được điều chỉnh sang tên ông. Do gia đình ông có vay Quỹ tín dụng Bình Thạnh số tiền

100.000.000 đồng, đến hạn trả nợ nhưng không có tiền để trả nên ông P có nhờ bạn bè giới thiệu ông Lương Viết N để vay tiền, sau khi gặp thì có ra VPCC Ngô Văn Thao làm Hợp đồng vay tiền, đi cùng với anh Ha Phúc, ông Năm có đưa cho anh Ha Phúc số tiền 130.000.000 đồng, anh Phúc có đưa bản gốc sổ đỏ cho ông Năm.

Sau đó ông muốn bán đất và đến gặp ông Năm để lấy lại sổ đỏ thì ông Năm nói chuyển nhượng đất cho ông Năm luôn nên hai bên có viết giấy nhận tiền, ông Năm đưa thêm 400.000.000 đồng. Giữa ông và ông Năm chưa hề ký hợp đồng chuyển nhượng, ông không biết lý do vì sao ông Năm lại đứng tên trên sổ đỏ và nay ông mới được biết ông Năm thế chấp vay vốn Ngân hàng. Sau khi anh trai ông nhận số tiền 400.000.000 đồng thì đã không liên lạc được với ông Năm.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 giữa ông với ông Lương Viết N do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao công chứng ngày 15-3-2019, số công chứng 852, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 từ ông sang cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019; Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 giữa ông Lương Viết N với Ngân hàng TMCP A được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T ngày 11-9-2019, số công chứng 6547, quyền số 47 TP/CC-SCC/HĐGD; Yêu cầu Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 cho ông. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P trình bày: Do cần tiền để trả nợ và đầu tư vườn cà phê nên ông muốn vay số tiền 400.000.000đ, được người khác giới thiệu nên ông mới biết ông Lương Viết N là người chuyên cho vay với hình thức là sang tên đổi chủ để ông đứng ra vay. Vì thiếu hiểu biết nên ông đã đồng ý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T sang ông Lương Viết N. Ngày 15-3-2019 ông giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Năm và có nhận của ông Năm số tiền 130.000.000 đồng, ông Năm hứa 20 ngày sau sẽ giao số tiền còn lại. Khi ông gọi điện thì ông Năm bảo Ngân hàng chưa giải ngân, bảo ông đợi thêm.

Ngày 03-4-2019 ông Năm kêu ông ra VPCC để làm Hợp đồng vay vốn và ông Năm hứa vài ngày sau sẽ mang tiền qua, sau đó ông Năm hẹn ông ra ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà ông Năm đã viết sẵn, ông

Năm nói là chỉ để hợp thức hóa giấy tờ. Vì tin tưởng nên ông nói em trai là T ký, sau đó không thấy ông Năm đưa số tiền còn lại mà ông hứa cho vay, ông có gọi điện đòi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để bán và trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho ông Năm thì ông Năm bảo bán cho ông luôn thì gia đình đã bàn bạc bán cho ông Năm với giá 1.670.000.000 đồng. Ngày 04-6-2019 ông Năm đưa cho thêm 400.000.000 đồng và hẹn ngày 03-7-2019 sẽ giao đủ số tiền trên nhưng đến nay ông Năm cũng không giao. Nay ông đồng ý với ý kiến của em ông là ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao trình bày:

Ngày 15-3-2019 ông T, ông P và ông Lương Viết N có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao trình bày là ông P cần một số tiền để trả nợ nhưng do là người đồng bào nên họ không vay được nhiều tiền, hai bên mới đồng ý để cho ông Lương Viết N đứng tên giúp trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để ông Năm đi vay vốn Ngân hàng giúp ông P, nên ông T, P yêu cầu Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1645,6m², thửa 267, tờ bản đồ 83 tọa lạc tại Tổ dân phố Kon Tắc Đăng, thị trấn V, huyện H, tỉnh L từ hộ ông T sang cho ông Lương Viết N. Sau khi ông Năm vay vốn xong sẽ chuyển nhượng sang tên lại cho ông T chứ không có việc hai bên chuyển giao diện đất trên thực tế.

Sau khi trình bày, ông đã giải thích các quy định của pháp luật cho các ông bà nêu trên nghe thì các ông bà nhờ Văn phòng đánh máy giúp Văn bản cam kết: Ông Lương Viết N chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng diện tích đất 1645,6m², thửa 267, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại Tổ dân phố Kon Tắc Đăng, thị trấn V, huyện H để ông Năm đi vay Ngân hàng giúp ông P thì Văn phòng đánh máy giúp các bản văn này, sau đó các bên tự đồng ý và ký với nhau chứ Văn phòng không công chứng vấn đề này. Sau khi hai bên ký văn bản cam kết thì có yêu cầu Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1645,6m², thửa 267, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại Tổ dân phố Kon Tắc Đăng, thị trấn V, huyện H, tỉnh L từ ông T sang cho ông Lương Viết N. Vì vậy, Văn phòng công chứng có lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15-3-2019 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, số công chứng 852, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông T và bên nhận chuyển nhượng ông Lương Viết N đối với diện tích đất 1645,6m², thửa 267, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại Tổ dân phố Kon Tắc Đăng, thị trấn V, huyện H, tỉnh L. Sau khi lập xong Hợp đồng này, ông đã kiểm tra chứng minh nhân dân của từng người và cho các bên

đọc lại, các bên xác định đã hiểu và thống nhất ký tên. Còn việc ông Lương Viết N có vay tiền giúp ông T, ông P hay không thì Văn phòng công chứng không chứng kiến và không biết. Nay hai bên phát sinh tranh chấp, ông T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15-3-2019 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, số công chứng 852, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 05-12-2018 ông Ngà Quốc T, ông Ngà Văn Ngàn, bà Lương Thị Yên, ông Ngà Quốc Toàn và ông Lương Viết N có đến yêu cầu Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6.386m², thửa 55, tờ bản đồ số 350C, tọa lạc tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L từ ông Ngà Quốc T sang cho ông Lương Viết N. Sau khi trình bày, ông đã giải thích các quy định pháp luật cho các ông bà nêu trên thì các ông bà xác định đã hiểu. Căn cứ vào đơn xác nhận các thành viên trong hộ khẩu của Công an xã V, VPCC có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 05-12-2018 tại VPCC Ngô Văn Thao, số công chứng 3623, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Ngà Quốc T, ông Ngà Văn Ngàn, bà Lương Thị Yên, ông Ngà Quốc Toàn và bên nhận chuyển nhượng ông Lương Viết N đối với diện tích đất 6.386m², thửa 55, tờ bản đồ số 350C, xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L. Sau khi lập xong hợp đồng, ông đã kiểm tra chứng minh nhân dân của từng người và cho các bên đọc lại, các bên xác định đã hiểu và thống nhất ký tên. Còn việc ông Lương Viết N có giao tiền cho ông Ngà Quốc T hay không thì Văn phòng công chứng không chứng kiến và không biết. Nay hai bên phát sinh tranh chấp, ông Ngà Quốc T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05-12-2018 tại VPCC Ngô Văn Thao, số công chứng 3623, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Ngà Quốc Tuấn, ông Ngà Văn Ngàn, bà Lương Thị Yên, ông Ngà Quốc Toàn và bên nhận chuyển nhượng ông Lương Viết N thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T trình bày:

Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất có số công chứng 399, quyển số 45TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 15-01-2019: Vào ngày 15-01-2019, Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T đã nhận được yêu cầu của ông Lương Viết N về việc công chứng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất đối với Quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L. Sau khi được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ yêu cầu công

chứng cung cấp gồm: Giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu của bên thế chấp; Biên bản thỏa thuận về giá trị tài sản đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q 599015 do UBND huyện H cấp ngày 30-12-1999. Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và công chứng viên cho tiến soạn thảo lời chứng của công chứng viên. Sau khi bên thế chấp đọc nội dung đồng ý và ký vào từng trang của Hợp đồng, cùng ngày 15-01-2019 VPCC Nguyễn Đức T đã tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 399, quyền số 45TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP A, Phòng giao dịch Đức Trọng.

Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất có số công chứng 6547, quyền số 47TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 11-9-2019: Vào ngày 11-9-2019, VPCC Nguyễn Đức T nhận được yêu cầu của ông Lương Viết N về việc công chứng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất đối với Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L. Hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm: Giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu của bên thế chấp; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 83, tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007. Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để công chứng nên đã cho soạn thảo lời chứng của công chứng viên. Sau khi bên thế chấp nhận đọc nội dung Hợp đồng, đồng ý và ký vào từng trang của Hợp đồng, cùng ngày 11-9-2019 VPCC Nguyễn Đức T tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, số công chứng 6547, quyền số 47TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H và được bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP A, Phòng giao dịch Đức Trọng.

Việc VPCC Nguyễn Đức T thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng 2014, Bộ luật dân sự và các luật liên quan. Nay liên quan đến yêu cầu khởi kiện của các bên đương sự thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H trình bày:

Đối với thửa đất 55, TĐĐ 350C, xã Đa Đồn và một phần thửa 35, TĐĐ 49, xã Đa Đồn: Diện tích 6386m² thuộc thửa 55, TĐĐ 350C, xã Đa Đồn đo đạc năm

1995 và diện tích 4885m² thuộc một phần thửa 35, TBĐ 49, xã Dạ Đồn theo bản đồ số hóa năm 2006 thì hai thửa đất này cùng một vị trí.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q 599015 ngày 30 tháng 12 năm 1999 cho ông Ngà Quốc T: Ngày 22-9-1999 ông Ngà Quốc T có đơn đăng ký Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, xã Dạ Đồn được UBND xã xác nhận ngày 24-9-1999.

Ngày 02-12-1999, Hội đồng đăng ký đất đai xã Dạ Đồn lập biên bản xét duyệt đơn đăng ký của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong phạm vi xã (trong đó có hộ gia đình ông Ngà Quốc T), cùng ngày UBND xã đã lập thông báo về việc làm hồ sơ đăng ký đất.

Ngày 17-12-1999 UBND xã đã lập biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất, ngày 18-12-1999 UBND xã có tờ trình số 08/TT-UB về cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Ngày 29-12-1999 Phòng Địa chính huyện có tờ trình số 84/TT-Đc đề nghị UBND huyện cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho 50 hộ gia đình. Ngày 30-12-1999 UBND huyện ban hành Quyết định số 727/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho 50 hộ gia đình (có DS kèm theo).

Trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ cho ông Ngà Quốc T thực hiện theo Thông tư 346/TT-ĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, thiết lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Ngày 28-9-2022, phòng Tài nguyên và Môi trường có khai thác thông tin liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ số Q 599015, cấp ngày 30-12-1999 nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không cung cấp được. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện liên hệ với UBND xã Dạ Đồn, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để được cung cấp thông tin theo quy định.

Trình tự, thủ tục tách, hợp thửa đất đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 ngày 04-9-2007 cho bà K'Jông:

Ngày 02-7-2007 bà K'Jông có đơn xin tách, hợp thửa đất số 31, 227, tờ bản đồ số 83 thành hai thửa 267, 268. Ngày 04-9-2007 UBND huyện ban hành Quyết định số 1915/QĐ-UBND về việc cho hộ bà K'Jông được phép chia tách thửa đất tại thị trấn V. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ (hồ sơ tách thửa) cho bà K'Jông thực hiện đúng theo quy định tại Điều 145, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của chính phủ quy định về thi hành Luật đất đai.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 ngày 04-9-2007; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q 599015 ngày 30-12-1999: Hồ sơ và thẩm quyền giải quyết thủ tục chuyển nhượng QSDĐ là của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để được cung cấp thông tin theo thẩm quyền.

Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan, UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân huyện H kiểm tra, xác minh làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, quá trình chuyển nhượng của ông Tuấn, bà K'Jông để xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền nợ gốc là 3.257.554.391 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25-9-2023) là 2.261.569.735 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 5.519.124.127 đồng (*năm tỷ, năm trăm mười chín triệu, một trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm hai mươi bảy đồng*).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.156.250419 ngày 25-4-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 414 tờ bản đồ 25 tại xã Phú Sơn, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số BH 302537 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 26-8-2011, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; số công chứng 3090, quyền số 46 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25-4-2019.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 55, tờ bản đồ 350c, tại xã Dạ Đồn, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số Q 599015 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 30-12-

1999, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; số công chứng 399, quyền số 45 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15-01-2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ 83, tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số AK 745627 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 04-9-2007, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; số công chứng 6547, quyền số 47 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 11-9-2019.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T với ông Lương Viết N đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ 83, tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số AK 745627 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 04-9-2007 do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao công chứng, số công chứng 852, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-3-2019.

Hủy cập nhật biên động chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 từ ông T sang cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019.

Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2019 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 đối với diện tích 1.645,6m², thuộc thửa đất 267, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L giữa ông Lương Viết N với Ngân hàng TMCP A, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, số công chứng 6547, quyền số 47 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-9-2019.

Buộc Ngân hàng TMCP A trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 cho ông T.

Ông T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.645,6m² thuộc thửa đất 267, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Ngà Quốc T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng ông Ngà Quốc T, ông

Ngà Văn Ngân, bà Lương Thị Yên, ông Ngà Quốc Toàn và bên nhận chuyển nhượng ông Lương Viết N đối với diện tích đất 6.386 m², thuộc thửa 55, tờ bản đồ 350C, tọa lạc tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số Q599015; được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, số công chứng 3625, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-12-2018; Hủy cập nhật điều chỉnh sang tên cho ông Lương Viết N trên Giấy chứng nhận QSD đất số Q599015; Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, số công chứng 399, quyền số 45 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15-01-2019.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2023 nguyên đơn Ngân hàng TMCP A kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện H; ngày 17/11/2023 có đơn kháng cáo bổ sung, kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số: 114/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện H liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 83. Địa chỉ: Thị trấn V, huyện Lâm Hà, Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đỗ Quốc Huy rút một phần kháng cáo liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L và thửa 414, tờ bản đồ số 25 tại xã Phú Sơn, huyện H, tỉnh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn vợ chồng ông Lương Viết Năm, bà Nguyễn Thị Hà; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'Jông, ông Ngà Quốc Tuấn,

ông Ngà Văn Ngàn, ông Ngà Quốc Toàn, bà Lương Thị Yên vắng mặt lần thứ 2; Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc giữa Ngân hàng TMCP A (*sau đây viết tắt là Ngân hàng*) và vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H có ký các Hợp đồng tín dụng vay tài sản. Để đảm bảo cho khoản vay trên vợ chồng ông Năm, bà Hà đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, xã Đạ Đờn; Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 25, xã Phú Sơn; Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 83, Thị trấn V, cùng thuộc huyện H, tỉnh L theo Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2019; Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.156.250419 ngày 25-4-2019 và Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019. Do ông Năm, bà Hà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Năm, bà Hà phải trả nợ gốc và lãi theo quy định; Đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, ông Ngà Quốc T yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất liên quan; hủy phân cấp nhật sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa ông Năm, bà Hà với Ngân hàng; yêu cầu Ngân hàng phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất của từng người nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng vay tài sản; tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng ACB thấy rằng:

[3.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ACB rút một phần kháng cáo liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, xã Đạ Đờn và thửa đất số 414, tờ bản đồ số 25, xã Phú Sơn, huyện Lâm Hà, Lâm Đồng. Việc rút kháng cáo nêu trên là tự nguyện, đúng pháp luật cần chấp nhận.

[3.2] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngân hàng TMCP A (ACB) đã ký thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng số DTR.CN.266.160818 ngày 17-8-2018; Hợp đồng cấp tín dụng

DTR.CN.2518.090919 ngày 12-9-2019; Phụ lục đồng số DTR.CN.2518.090919/PL-01 ngày 12-9-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung DTR.CN.2518.090919/SĐBS-01 ngày 05-10-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung DTR.CN.2518.090919/SĐBS-02 ngày 29-6-2020 với ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H. Theo đó, Ngân hàng cho ông Năm, bà Hà vay số tiền 4.850.000.000 đồng vào ngày 12-9-2019; cho vay 4.500.000.000 đồng vào ngày 05-10-2019 và cho vay 3.800.000.000 đồng vào ngày 29-6-2020. Mục đích vay: Sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung kinh doanh phân bón, thu mua nông sản cà phê. Thời hạn cho vay theo từng kế ước nhận nợ, tối đa không quá 09 tháng. Lãi suất cho vay theo từng kế ước nhận nợ. Sau khi vay thì ông Năm, bà Hà có trả cho Ngân hàng được một phần tiền nợ gốc và lãi. Tính đến ngày 25-9-2023, ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H còn nợ ACB khoản nợ gốc 3.257.554.391 đồng, lãi trong hạn 126.223.068 đồng, lãi quá hạn 1.896.027.243 đồng, phạt chậm trả lãi 239.319.424 đồng. Tổng cộng là 5.519.124.127 đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Năm, bà Hà phải trả khoản tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Phía bị đơn ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H thừa nhận việc ký kết các Hợp đồng tín dụng nêu trên và hiện còn nợ tiền gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu; đồng thời ông Năm, bà Hà đồng ý theo đơn khởi kiện của Ngân hàng. Do vậy, đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận mà không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng; Vợ chồng ông Năm, bà Hà đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết. Đến hạn trả nợ, Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng vợ chồng ông Năm, bà Hà không trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Năm, bà Hà phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 3.257.554.391 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu vợ chồng ông Năm, bà Hà phải trả cho Ngân hàng tiền lãi tính đến ngày 25-9-2023 là 2.261.569.735 đồng (*trong đó lãi trong hạn 126.223.068 đồng, lãi quá hạn 1.896.027.243 đồng, phạt chậm trả lãi 239.319.424 đồng*) và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Xét thấy mức lãi suất mà Ngân hàng yêu cầu là dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và phù hợp với quy định tại Điều

468 của Bộ luật Dân sự. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu vợ chồng ông Năm, bà Hà phải trả lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 25-9-2023 (*ngày xét xử sơ thẩm*) là 2.261.569.735 đồng là đúng quy định.

[3.4] Đối với việc Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2019; Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.156.250419 ngày 25-4-2019 và Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H để đảm bảo cho việc thi hành án thì thấy rằng:

[3.4.1] Ông Năm, bà Hà đã thế chấp tài sản để vay vốn tại Ngân hàng gồm: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, xã Đa Đồn; Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 25 xã Phú Sơn; Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 83 thị trấn V, cùng thuộc huyện H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 giữa ông T với ông Lương Viết N do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao công chứng ngày 15-3-2019, số công chứng 852, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 từ ông T sang cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019; Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 giữa ông Lương Viết N với Ngân hàng TMCP A được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T ngày 11-9-2019, số công chứng 6547, quyển số 47 TP/CC-SCC/HĐGD; Yêu cầu Ngân hàng trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 745627 cho ông.

[3.4.2] Đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c xã Đa Đồn, huyện H. Theo kết quả đo đạc hiện nay có diện tích 4885m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ 49 xã Đa Đồn, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q 599015 do UBND huyện H cấp ngày 30-12-1999, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lương Viết N ngày 12-12-2018 do ông Năm, bà Hà nhận chuyển nhượng của ông Ngà Quốc T.

Đối với diện tích đất này, ông Tuấn đã chuyển nhượng cho 01 hộ đồng bào dân tộc từ cách đây khoảng 10, 11 năm và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, hai bên đã làm xong thủ tục chuyển nhượng, nhưng do không hiểu biết pháp luật nên ông Tuấn đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Năm để vay số tiền 200.000.000đồng. Sau khi Ngân hàng khởi kiện ông Năm, bà Hà ra Tòa án thì ông Tuấn nhận thấy việc làm này là sai trái nên đã khởi kiện yêu cầu hủy

Hợp đồng chuyển nhượng với ông Năm. Trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án thì ông Tuấn đã thỏa thuận với Ngân hàng và ông Năm là ông Tuấn trả vào khoản nợ của ông Năm tại Ngân hàng số tiền gốc 200.000.000 đồng cùng 70.000.000 đồng tiền lãi và Ngân hàng trả Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tuấn, việc này được Ngân hàng và ông Năm đồng ý. Vì vậy ông Ngà Quốc T đã rút đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía Ngân hàng cũng rút một phần yêu cầu khởi kiện duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần tài sản này.

Xét thấy việc rút đơn khởi kiện của ông Ngà Quốc T và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngà Quốc T và Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A là phù hợp.

[3.4.3] Đối với thửa đất số 414 thuộc tờ bản đồ số 25, theo họa đồ đo đạc có diện tích 403m², xã Phú Sơn, huyện H, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 302537 do UBND huyện H cấp ngày 26-8-2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lương Viết N ngày 08-6-2018. Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất này ông Năm, bà Hà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Duy Dũng vào năm 2018. Theo kết quả xác minh, chủ cũ là ông Dũng hiện nay không còn sinh sống ở địa phương, từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Năm, bà Hà thì ông Năm, bà Hà là người trực tiếp canh tác đất cho đến nay. Tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng cũng rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 25, theo họa đồ đo đạc có diện tích 403m² xã Phú Sơn, huyện H. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên cần chấp nhận.

[3.4.4] Đối với thửa đất số 267 (diện tích đo đạc là 1542m²) thuộc tờ bản đồ số 83, thị trấn V, huyện H, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019. Nguồn gốc đất thể hiện do ông Năm, bà Hà nhận chuyển nhượng từ ông T. Theo cung cấp của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H thì hồ sơ chuyển nhượng QSD đất của ông T cho ông Lương Viết N hiện nay đã bị thất lạc.

Theo tài liệu chứng cứ thu thập, biên bản lấy lời khai ông Ngô Văn Thao thì ngày 15-3-2019 Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là ông T với bên nhận

chuyển nhượng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ số 83, thị trấn V, huyện H. Khi công chứng thì ông Thao biết được mục đích hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng là do ông T có nhu cầu vay vốn Ngân hàng, nhưng vì là người đồng bào nên số tiền vay không được nhiều, ông T lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Năm để ông Năm vay vốn được nhiều hơn. Vì vậy sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng có giúp hai bên đánh máy văn bản cam kết thỏa thuận: Ông Năm chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất để vay vốn Ngân hàng giúp ông T, chứ không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế.

Bên cạnh đó, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì từ trước đến nay ông T, ông P vẫn trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng đất. Mặt khác, ông Năm cũng đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Năm với ông T. Do đó, có căn cứ xác định việc lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Lương Viết N đối với diện tích đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ 83, Thị trấn V là Hợp đồng giả tạo nên cần hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông Năm là phù hợp. Do hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với ông Năm nên cần hủy phần cập nhật biến động sang tên từ ông T cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019 trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007.

[3.4.5] Quá trình giải quyết vụ án, tại giai đoạn phúc thẩm Ngân hàng cung cấp hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp, hồ sơ thể hiện diện tích đất trên vẫn do ông T, P quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay nhưng Ngân hàng không xác minh làm rõ nội dung trên là có một phần lỗi nên cần hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T và ông Năm đối với diện tích đất nêu trên, hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông Năm, bà Hà đối với thửa đất 267, tờ bản đồ 83, thị trấn V, huyện H. Đồng thời buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông T là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ.

[3.4.6] Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì ông T và P có nhận của ông Lương Viết N số tiền 400.000.000đồng cùng với số tiền 130.000.000đồng ông P vay trước đó. Tổng cộng số tiền 530.000.000đồng, ông P và T đồng ý trả số tiền này cho ông Năm. Như vậy xác định số tiền 530.000.000đồng ông T và P nhận của ông Năm là khoản tiền vay, không phải tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vì thực tế hai bên có lập Hợp đồng vay tiền với nhau, không có việc chuyển nhượng, bàn giao đất trên thực tế. Quá trình làm việc thì ông Năm, bà Hà không có yêu cầu gì đối với khoản tiền này nên

Tòa án không xem xét. Trường hợp các bên không tự giải quyết được mà có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo thủ tục chung.

[3.5] Việc giải quyết hậu quả của các Hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm việc, giải thích các quy định của pháp luật nhưng các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.629.000đ, Ngân hàng A đã nộp và quyết toán xong. Xét thấy nguyên đơn và bị đơn cũng có lỗi nên buộc mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp.

Ông T yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền là 1.702.000đ. Tại phiên tòa ông T tự nguyện nhận chịu số tiền chi phí tố tụng trên nên cần ghi nhận. Đối với số tiền chi phí tố tụng ông Ngà Quốc T đã nộp là 3.198.000đ đã được quyết toán xong. Do ông Tuấn rút đơn yêu cầu độc lập nên ông Tuấn phải chịu chi phí tố tụng trên là phù hợp.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A nên buộc bị đơn vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng là 113.519.124 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T về việc hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc bị đơn vợ chồng ông Năm, bà Hà phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ số 83, thị trấn V nên buộc Ngân hàng TMCP A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho, Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn dư, hoàn trả cho ông T, ông Ngà Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 nguyên đơn Ngân hàng TMCP A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền nợ gốc là 3.257.554.391 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25-9-2023) là 2.261.569.735 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 5.519.124.127 đồng (*năm tỷ, năm trăm mười chín triệu, một trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm hai mươi bảy đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H trên số tiền nợ chưa trả cho đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.156.250419 ngày 25-4-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 414, tờ bản đồ 25, tại xã Phú Sơn, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số BH 302537 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 26-8-2011, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; số công chứng 3090, quyển số 46 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25-4-2019.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ

chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 55, tờ bản đồ 350c, tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số Q 599015 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 30-12-1999, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; số công chứng 399, quyền số 45 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15-01-2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (ACB) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ 83, tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số AK 745627 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 04-9-2007, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; số công chứng 6547, quyền số 47 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 11-9-2019.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T với ông Lương Viết N đối với QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 267, tờ bản đồ 83, tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số AK 745627 do UBND huyện H, tỉnh L cấp ngày 04-9-2007, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, số công chứng 852, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-3-2019.

Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 từ ông T sang cho ông Lương Viết N ngày 04-4-2019.

Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2019 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 đối với diện tích 1.645,6m², thuộc thửa đất 267, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L giữa ông Lương Viết N với Ngân hàng TMCP A, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, số công chứng 6547, quyền số 47 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-9-2019.

Buộc Ngân hàng TMCP A trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 cho ông T.

Ông T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.645,6m², thuộc thửa đất 267, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại thị trấn V, huyện H, tỉnh L và tài sản gắn liền

với đất; đồng thời có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo Bản án có hiệu lực của Tòa án.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh L căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 745627 do UBND huyện H cấp ngày 04-9-2007 cho ông T.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Ngà Quốc T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng ông Ngà Quốc T, ông Ngà Văn Ngàn, bà Lương Thị Yên, ông Ngà Quốc Toàn và bên nhận chuyển nhượng ông Lương Viết N đối với diện tích đất 6.386 m², thuộc thửa 55, tờ bản đồ 350C, tọa lạc tại xã Đa Đồn, huyện H, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSD đất số Q599015; được Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao công chứng số 3625, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-12-2018; Hủy cập nhật điều chỉnh sang tên cho ông Lương Viết N trên Giấy chứng nhận QSD đất số Q599015; Hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T số công chứng 399, quyền số 45 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15-01-2019

5. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP A (ACB) phải chịu số tiền 1.814.500 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ *(đã được quyết toán xong)*. Vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại cho TMCP A số tiền 1.814.500 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông T phải chịu số tiền 1.702.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ *(đã được quyết toán xong)*.

Ông Ngà Quốc T phải chịu số tiền là 3.198.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc *(đã được quyết toán xong)*.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP A phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 000018 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền là 113.519.124 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng

và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Cộng là 113.819.124 đồng (*một trăm mười ba triệu, tám trăm mười chín ngàn, một trăm hai mươi bốn đồng*).

Ngân hàng TMCP A (ACB) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 56.156.000 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền 55.856.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0015269 ngày 15-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh L.

Hoàn trả lại cho ông Ngà Quốc T số tiền 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0015474 ngày 12-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh L.

Hoàn trả lại cho ông T số tiền 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0015467 ngày 08-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh L.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dư Thành Trung Nguyễn Văn Thanh

Nguyễn Văn Đức

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- TAND H;
- Chi cục THADS H;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (15)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức

Ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H tiếp tục trả lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng ACB, kể từ ngày tiếp theo cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lương Viết N và bà Nguyễn Thị H gồm: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, xã Dạ Đồn, huyện H, tỉnh L. Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 25, xã Phú Sơn, huyện H, tỉnh L. Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 83, thị trấn V, huyện H, Tỉnh L.

Đề nghị tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.350.090919 ngày 11-9-2010; Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.156.250419 ngày 25-4-2019 và Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 được ký kết giữa ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng ACB.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng ACB xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp số DTR.BĐCN.31.150119 ngày 15-01-2019 được ký kết giữa ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 350c, xã Dạ Đồn, huyện H, tỉnh L. Ngoài ra, Ngân hàng ACB không có yêu cầu nào khác và không trình bày gì thêm.

