| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 241/2025/DS-PT
Ngày: 12-6-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Bằng

*Các thẩm phán:* Bà Lưu Thị Thu Hường

Ông Y Phi Kbuôr

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Vấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Bà Lê Thị Bích Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2025/DS-PT ngày 26 tháng 3 năm 2025 về việc *"Tranh chấp các hợp đồng tín dụng"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2025/QĐXX-PT ngày 19/5/2025, Quyết định hoãn phiên toà số: 233/2025/QĐ-PT ngày 03/6/2025, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng T. Địa chỉ: đường N, phường V, Quận 3, thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần K - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ea H'Leo – Chi nhánh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hà Văn Tr – có mặt và bà Đặng Nhã N (vắng mặt) – Chức vụ: Phó trưởng phòng giao dịch, theo văn bản ủy quyền số 11/2025/UQ-EHL ngày 20/03/2025;

**2.** ***Bị đơn:*** Ông Hồ Trung H, sinh năm 1969 và bà Ngô Thị Th, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; Cùng có mặt.

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

**3.**1. Chị Hồ Thị Minh T, sinh năm 1990; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; nơi cư trú: Thôn Thái, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

**3.**2. Chị Hồ Thị Minh Th, sinh năm 1993; chị Hồ Thị Trung N, sinh năm 2001; anh Hồ Như Đại T, sinh năm 2003; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Tú L, sinh năm 1978 và bà Quàng Thị L, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Thôn Thái, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.5. Anh Nguyễn Hà N, sinh năm 1997 (có mặt) và anh Nguyễn Hà G, sinh năm 1999 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

***4. Người kháng cáo:*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng T (sau đây viết tắt là ngân hàng Sacom Bank) trình bày:***

Ngày 03/8/2020 vợ chồng ông H, bà Th có ký kết hợp đồng tín dụng số 202025558065 và ngày 04/08/2020 số GNN LD2021700615 theo đó Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th đã nhận nợ vay ngân hàng Sacom Bank với số tiền: 2.000.000.000 đồng. Số nợ đến thời điểm ngày 22/11/2023 là 1.900.000.000 đồng tiền nợ gốc, lãi suất là: 269.671.941 đồng, tổng số tiền phải trả 2.169.671.941 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Sản xuất nông nghiệp.

Sau đó vợ chồng ông H, bà Th có ký hợp đồng tín dụng số 202226915947 ngày 20/12/2022 và GNN LD2236100281 ngày 27/12/2022 số tiền gốc 100.000.000 đồng, lãi 13.373.151 đồng; tổng số tiền phải trả 113.373.151 đồng (tính đến ngày 22/11/2023), Mục đích sử dụng tiền vay: Tiêu dùng.

Khi vay vợ chồng ông H, bà Th thế chấp ngân hàng Sacom Bank các tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1017/2020/TC/EHL ngày 03/08/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 1017-01 ngày 20/12/2022, cụ thể các tài sản sau.

1. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO734111 do UBND huyện H cấp ngày 15/07/2009 cấp cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; thửa đất số 08, tờ bản đồ số 37; địa chỉ thửa đất: Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 22.350m$^2$.

2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO734110 do UBND huyện H cấp ngày 15/07/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; thửa đất số 102; tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất: Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 4.680m$^2$.

3. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền Sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất BD920361 do UBND huyện H cấp ngày 19/07/2011 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; thửa đất số 239; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã E, Huyện H, Tỉnh Đắk Lắk; diện tích 822m$^2$.

4. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO734112 do UBND huyện Eahleo cấp ngày 15/07/2009 cấp cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; thửa đất số 13; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 241m$^2$.

Ngân hàng Sacom Bank yêu cầu ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th có trách nhiệm phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 22/11/2023 là 2.283.083.996 đồng, trong đó:

Theo hợp đồng số 202025558065 ngày 03/08/2020 và GNN LD2021700615 ngày 04/08/2020: nợ gốc 1.900.000.000 đồng; nợ lãi 269.671.941 đồng; tổng số tiền phải trả 2.169.671.941 đồng. Theo hợp đồng số 202226915947 ngày 20/12/2022 và GNN LD2236100281 ngày 27/12/2022; nợ gốc là 100.000.000 đồng; nợ lãi là 13.373.151 đồng; tổng số tiền phải trả 113.373.151 đồng.

Trường hợp không thanh toán được nợ đề nghị Tòa án tuyên cho ngân hàng được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Buộc ông H, bà Th tiếp tục chịu lãi suất theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L, bà H liên quan đến việc hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36 và một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37 tại Buôn C, xã E vợ chồng bà Th đã chuyển nhượng cho ông L và thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, diện tích 241m$^2$ tại Buôn C, xã E vợ chồng ông H, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ngân hàng Sacom Bank không đồng ý vì tài sản đã thế chấp đúng quy định pháp luật, đã có xác nhận đất không có tranh chấp của chính quyền địa phương, ngân hàng không biết đất vợ chồng bà Th đã sang nhượng cho ai.

**** Tại biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc bị đơn ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Sacom Bank: Ngày 03/8/2020 vợ chồng ông H, bà Th ký kết hợp đồng tín dụng số 202025558065 với ngân hàng Sacom Bank để vay số tiền 2.000.000.000 đồng và GNN LD2021700615 ngày 04/08/2020 đã nhận số tiền này, mục đích vay về sản xuất nông nghiệp. Tính đến ngày 22/11/2023 còn nợ 1.900.000.000 đồng tiền gốc, 269.671.941 đồng tiền lãi. Ngày 20/12/2022 vợ chồng ông H, bà Th có ký hợp đồng tín dụng số 202226915947 và GNN LD2236100281 ngày 27/12/2022 để vay số tiền 100.000.000 đồng về tiêu dùng. Tính đến ngày 22/11/2023 còn nợ gốc và lãi 113.373.151 đồng. Tính đến ngày 22/11/2023 ông H, bà Th thừa nhận có ngân hàng Sacom Bank tổng số tiền là 2.283.083.996 đồng, trong đó: Theo hợp đồng số 202025558065 ngày 03/8/2020 và GNN LD2021700615 ngày 04/8/2020 nợ gốc là 1.900.000.000 đồng; nợ lãi là 269.671.941 đồng; tổng số tiền là 2.169.671.941 đồng. Theo hợp đồng số 202226915947 ngày 20/12/2022 và GNN LD2236100281 ngày 27/12/2022; nợ gốc là 100.000.000 đồng; nợ lãi là 13.373.151 đồng, tổng số tiền là 113.373.151 đồng.

Khi vay vợ chồng ông H, bà Th thế chấp cho ngân hàng Sacom Bank các tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1017/2020/TC/EHL ngày 03/8/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 1017-01 ngày 20/12/2022 được ký

giữa ngân hàng Sacom Bank về tài sản thế chấp để vay tiền đúng như lời trình bày của nguyên đơn.

Do dịch bệnh, cà phê, tiêu chưa có thu hoạch nên chưa thanh toán được cho ngân hàng, xin ngân hàng gia hạn trong thời hạn 02 năm mới có điều kiện trả được.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tú L: Ngày 20/8/2008 ông H có ký hợp đồng sang nhượng đất với ông Nguyễn Tú L, mặc dù bà Th không ký nhưng bà Th vẫn đồng ý việc này, diện tích đất chuyển nhượng tương đương 720 cây cà phê thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36 và một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37 tại Buôn C, xã E, huyện H với giá 200.000.000 đồng, vợ chồng ông H đã nhận 189.000.000 đồng từ ông L. Trường hợp vợ chồng ông H không trả được nợ cho ngân hàng chấp nhận giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông L trả lại đất và vợ chồng ông H chấp nhận trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất và đất theo quy định pháp luật. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông L được công nhận không yêu cầu vợ chồng ông L trả số tiền 11.000.000 đồng còn thiếu.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H: Năm 2002 vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị H và chồng là ông Nguyễn Xuân D (ông D chết năm 2007) thửa đất có chiều rộng 7m x chiều dài khoảng 40m với giá 12.000.000 đồng, đất có tứ cận là phía Đông giáp đất ông Ma R, phía Tây giáp đường tỉnh lộ, phía Bắc giáp ông Siu L, phía Nam giáp ông Đ. Hai bên đã giao tiền và nhận đất kể từ đó đến nay. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông D không được công nhận thì vợ chồng ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bà H không có yêu cầu. Toàn bộ tài sản thế chấp và chuyển nhượng đều là tài sản của vợ chồng ông H, các con khi đó còn nhỏ không có đóng góp gì.

**** Tại đơn yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tú L trình bày:***

Vào ngày 20/8/2008 ông Hồ Trung H có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tú L một lô đất rẫy diện tích cụ thể không đo đạc nhưng hai bên có thỏa thuận diện tích tương đương với 720 cây cà phê, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp lô cao su; phía Tây giáp đất ông Y (hiện nay là ông C) và người đồng bào; phía Nam giáp đất ông H; phía Bắc giáp đất ông Đ (hiện nay là ông C), giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ngày 20/8/2008 đã giao cho ông H 100.000.000 đồng, 100.000.000 đồng hẹn ngày 30/01/2009 sẽ thanh toán hết số tiền này, đến ngày 07/01/2009 ông L có giao cho ông Bùi Anh D, bà Lê Thị H (người ông H nhờ nhận tiền giùm) số tiền 65.000.000 đồng; sau đó ông L tiếp tục giao cho bà Ngô Thị Th số tiền 24.000.000 đồng nữa. Tổng cộng ông L đã giao cho ông H, bà Th số tiền 189.000.000 đồng và nhận đất quản lý, sử dụng đất từ thời điểm hai bên viết giấy sang nhượng cho đến nay. Khi sang nhượng ông H cam kết khi ông L trồng đủ tiêu

sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Thời điểm nhận chuyển nhượng ông L biết vợ chồng ông H, bà Th đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng nào đó trên thành phố Buôn Ma Thuột, nhưng vợ chồng ông H có hứa sẽ sang tên giấy chứng nhận cho ông L. Tuy nhiên, từ thời điểm hai bên viết giấy sang nhượng đến nay ông L yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông H, bà Th cứ hẹn mãi không sang tên như thỏa thuận.

Hiện nay, ông L đang quản lý sử dụng thì biết tin Tòa án nhân dân huyện H đang thụ lý và giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa ngân hàng Sacom Bank và ông Hồ Trung H bà Ngô Thị Th, trong các tài sản thế chấp có phần diện tích đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông L. Vì vậy, ông L yêu cầu buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với diện tích đất tương đương 720 cây cà phê tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk như hai bên đã thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất lập ngày 20/8/2008 và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng Sacom Bank với ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th liên quan đến diện tích đã sang nhượng cho ông L thuộc một phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36 và một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37 tại Buôn C, xã E, huyện H. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không được công nhận đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H bà Th hoàn trả cho vợ chồng ông L toàn bộ giá trị đất và cây trồng trên đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử, yêu cầu trả giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông L trước khi thi hành án, vì khi ông L nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H trên đất không có tài sản gì cả, toàn bộ cây trồng và các tài sản khác trên đất là do vợ chồng ông L tạo ra.

**** Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai và quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G, ông Nguyễn Xuân S, bà Phan Thị X trình bày:***

Vào năm 2002 vợ chồng ông H, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D (ông D chết năm 2007) đất thửa có chiều rộng 7m x chiều dài hết đất khoảng 40m với giá 12.000.000 đồng, đất có tứ cận là phía Đông giáp Ma R, phía Tây giáp đường tỉnh lộ, phía Bắc giáp ông Siu L, phía Nam giáp ông Đ. Hai bên đã giao tiền và nhận đất kể từ đó đến nay; đến ngày 09/7/2002 vợ chồng ông H, bà Th chuyển nhượng tiếp 2m chiều rộng x dài hết đất cho vợ chồng bà H và hứa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9m chiều rộng x dài hết đất cho vợ chồng bà H. Khi đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H diện tích đất nêu trên thì vợ chồng bà H nghe thông tin vợ chồng ông H lại thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phong 2m chiều rộng x dài hết đất nên vợ chồng bà H có nói chuyện với ông Ph và vợ chồng ông H. Sau khi các bên nói chuyện và thương lượng vợ chồng bà H chấp nhận vợ chồng ông H chỉ chuyển nhượng cho

vợ chồng bà H diện tích đất 6m chiều rộng x dài hết đất chứ không phải bán 7m x dài hết đất như ban đầu, giá chuyển nhượng không thay đổi và hai bên đã lập giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 15/7/2003 có xác nhận của ban tự quản, cán bộ địa chính xã E, trước đó vợ chồng bà H đã giao tiền đầy đủ và nhận đất sử dụng từ đó đến nay. Giấy sang nhượng ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng (2m + 6m) chiều rộng x hết đất với tứ cận như đã trình bày trên (theo kết quả đo đạc là phía giáp tỉnh lộ là 8,1 chiều rộng, giáp đất Ma R là 8,11m, chiều dài 41,42m). Khi thỏa thuận mua bán, trước khi bàn giao tiền ông D bà H có hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H nói vợ chồng bà H yên tâm, bìa vườn và bìa rẫy làm gộp chung, hiện tại bìa rẫy thế chấp ngân hàng kéo theo bìa vườn, nhưng bìa vườn không thế chấp ngân hàng nên nói vợ chồng bà H yên tâm, hẹn cuối năm 2002 rút giấy chứng nhận đối với thửa đất của ông H về và sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H và cam kết sai sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm. Sau khi nhận chuyển nhượng và theo cam kết của vợ chồng ông H thì vợ chồng bà H cũng đã liên tục giục vợ chồng ông H sang tên nhưng vợ không thực hiện. Năm 2007 chồng bà H chết, bà H cũng liên tục giục vợ chồng ông H sang tên nhưng không thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Hiện nay, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2003 giữa ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích theo giấy chứng nhận là 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 03/8/2020 giữa ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông H, bà Th liên quan đến thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, diện tích 241m$^2$, buộc ông H, bà Th làm thủ tục sang tên cho bà H theo quy định pháp luật. Theo ý kiến bà H tại buổi hòa giải ngày 10/6/2024 ông H có trình bày là khi thế chấp có nói với ngân hàng đất này đã bán cho vợ chồng bà H nhưng chưa sang tên thì ngân hàng có trả lời với ông H là "chú cứ thế chấp không sao".

Tại buổi hòa giải sau khi được Tòa án giải thích về việc trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Th và vợ chồng bà H vô hiệu thì bà H và các con, cũng như bố mẹ ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ yêu cầu vợ chồng ông H sang tên diện tích đất đã sang nhượng cho bà H theo như thỏa thuận ban đầu đã cam kết ngày 15/7/2003.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 130, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124; các Điều 127, 134, 137, 401, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Các Điều 50, 106, 127 của Luật

Đất đai năm 2003; Các Điều 62, 63, 67, 167, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013. Điều 33, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình. Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Các Điều 40, Điều 48, Điều 54 của Luật Công chứng 2014. Khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T. Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th trả cho Ngân hàng T số tiền 2.718.545.806 đồng (Hai tỷ, bẩy trăm mười tám triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm linh sáu đồng); trong đó, nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 718.545.806 đồng (tính đến 07/01/2025).

Kể từ ngày 08/01/2025 ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Trong trường hợp ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất đối và các tài sản trên đất với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37, diện tích 22.350m2 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734111 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đối với thửa đất số thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36, diện tích 4.680m2 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734110 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, diện tích 241m2 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734112 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40, diện tích 822m2 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 920361 ngày 19/7/2011 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại thôn 1, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H về yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 1010/2020/TC/EHL, được công chứng tại văn phòng công chứng Ea H'Leo, số 003051, quyển số 01 ngày 03/8/2020 đối với phần thế chấp tài sản là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, diện tích 241m2 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734112 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D với ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th lập ngày 15/7/2003 đối với diện tích đất ghi trong hợp

đồng là 08m chiều rộng x 40m chiều dài tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D với ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th lập ngày 15/7/2003 vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị H và các con là anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G trả lại cho ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th diện tích đất đang sử dụng theo kết quả thẩm định thực tế là 332,3m2 đất (thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ 40, diện tích 241m2 tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk) cấp cho hộ Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th ngày 15/7/2009. Tứ cận: Phía đông giáp đất Ma R + hội trường buôn; phía nam giáp đất ông Ph; phía bắc giáp đất ông Siu L (bà Siu Thị Phương T đang sử dụng), phía tây giáp đường tỉnh lộ 15; trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 28m2; 01 mái hiên bằng tôn diện tích 16m2; 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 24m, nắp đậy bằng bê tông; 01 cây hoa giấy; 01 bồn nước bằng inox 1000 lít, có 06 trụ gỗ đỡ bồn nước.

- Buộc bà Lê Thị H và anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G tháo dỡ mái tôn diện tích 9,5m2 khung bằng sắt có lưới B40 = 19,624m2; chặt hạ 01 cây bằng lăng.

- Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho bà Lê Thị H và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Xuân D là anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G, ông Nguyễn Xuân Sự, bà Phan Thị Xân tổng số tiền là là 637.843.701 đồng (Sáu trăm ba mươi bẩy triệu, tám trăm bốn mươi ba nghìn, bẩy trăm linh một đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tú L về yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 1010/2020/TC/EHL, được công chứng tại văn phòng công chứng Ea H'Leo, số 003051, quyển số 01 ngày 03/8/2020 đối với 01 phần diện tích thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37, diện tích 22.350m2 và một phần thửa đất số thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36, diện tích 4.680m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ hai thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tú L với ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th lập ngày 20/8/2008 đối với diện tích theo kết quả thẩm định là 7.437,5m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ 37 diện tích 22.350m$^2$ đất và thửa đất số 102, tờ bản đồ 36 diện tích 4.680m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tú L với ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th lập ngày 20/8/2008 vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Tú L và bà Quàng Thị L tổng số tiền là 1.054.265.625 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng); buộc ông Nguyễn Tú L và bà Quàng Thị L trả lại cho ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th diện tích đất theo thẩm định thực tế là 7.437,5m$^2$ thuộc đất thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ 37 diện tích 22.350m2 đất và thửa đất số 102, tờ bản đồ 36 diện tích 4.680m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th ngày 15/7/2009. Tứ cận: Phía Đông giáp lô cao su; Phía Tây giáp đất ông Y (hiện nay là ông C), người đồng bào. Phía Nam giáp đất ông H. Phía Bắc giáp đất ông Đ (hiện nay là ông C), trên đất

800 cây cà phê kinh doanh, 800 trụ tiêu, 30 cây bơ 034, 150 trụ gỗ làm hàng rào; 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 22m, có xây thành, nắp đậy bằng bê tông.

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

Sau khi Toà án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, ngày 24/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H kháng cáo. Với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2003 giữa ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích theo giấy chứng nhận là 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 03/8/2020 giữa Ngân hàng T và ông H, bà Th đối với quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích theo giấy chứng nhận là 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H. Buộc ông H, bà Th làm thủ tục sang tên cho bà H theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Do đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H không có căn cứ pháp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

**[1].** ***Về tố tụng:*** Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H là hợp lệ, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Hồ Thị Minh Th, Hồ Thị Minh T, Hồ Thị Trung N, anh Hồ Như Đại Th, ông Nguyễn Tú L và bà Quàng Thị L. Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét vử vụ án, vắng mặt các đương sự trên.

**[2].** ***Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, về yêu cầu*****:** Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2003 giữa ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H. Hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 03/8/2020 giữa Ngân hàng T với ông H, bà Th đối với quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H. Buộc ông H, bà Th làm thủ tục sang tên cho bà H theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

**[2.1]** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2003 giữa ông H, bà Th với ông Danh, bà H; khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 130, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 46 của Luật Đất đai năm 2003 nên giao dịch trên vi phạm về hình thức của hợp đồng.

**[2.2]** Mặt khác, khi thực hiện giao dịch vợ chồng ông H đã đăng ký thế chấp thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40; thửa số 8, tờ bản đồ số 37; thửa số 102, tờ bản đồ số 36 để vay tiền tại ngân hàng, bà H cũng được vợ chồng ông H thông báo cho biết diện tích đất mà vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng bà H đã thế chấp tại Ngân hàng T cho vợ chồng bà H nhưng vợ chồng bà H vẫn nhận chuyển nhượng. Hiện nay, 03 thửa đất này vẫn đang thế chấp để bảo đảm khoản nợ mà vợ chồng ông H đang nợ Ngân hàng T.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và nội dung nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2003 và 20/8/2008, do yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, không có căn cứ. Dẫn đến yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H về: Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bị đơn ông H với Ngân hàng T vô hiệu là không có căn cứ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà H và vợ chồng ông H, bà Th bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên là 50%; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông H chấp nhận bồi thường giá trị thửa đất và tài sản trên đất cho bà H tương đương giá trị đã thanh toán là 12.000.000 đồng/17.000.000 đồng, bằng 70,58% giá trị thửa đất cho bà H và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Xuân D như nội dung tại Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, về yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2003 giữa ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H. Hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 03/8/2020 giữa Ngân hàng T với ông H, bà Th đối với quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40 diện tích 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H. Buộc ông H, bà Th làm thủ tục sang tên cho bà H theo quy định của pháp luật. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DSST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:**

Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th phải chịu 8.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Bà Lê

Thị H đã nộp 5.000.000 đồng, ông Nguyễn Tú L đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Vì vậy, ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th phải trả lại cho bà Lê Thị H 5.000.000 đồng, trả cho ông Nguyễn Tú L 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

**4. Về án phí:**

**- Về án phí dân sự sơ thẩm**: Buộc ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th phải chịu 112.410.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tú L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002101, ngày 28/5/2024; bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002110, ngày 04/6/2024 mà ông Nguyễn Tú L, bà Lê Thị H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Trả lại cho Ngân hàng T 38.830.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011984, ngày 22/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**- Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng mà bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002579 ngày 06/2/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**[5]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**[6]** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

***Vì các lẽ trên;***

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DSST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea H leo, tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 130, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124; các Điều 127, 134, 137, 401, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Các Điều 50, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 62, 63, 67, 167, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013. Điều 33, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình. Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Các Điều 40, Điều 48, Điều 54 của Luật Công chứng 2014. Khoản 2, khoản 6 Điều 26 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.

**2 Tuyên xử:**

**2.1-** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T. Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th trả cho Ngân hàng T số tiền 2.718.545.806 đồng (Hai tỷ, bẩy trăm mười tám triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm linh sáu đồng); trong đó, nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 718.545.806 đồng (tính đến 07/01/2025).

Kể từ ngày 08/01/2025 ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

**2.2.** Trong trường hợp ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất đối và các tài sản trên đất với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37, diện tích 22.350m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734111 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đối với thửa đất số thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36, diện tích 4.680m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734110 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, diện tích 241m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734112 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số thửa đất số 239, tờ bản đồ số 40, diện tích 822m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 920361 ngày 19/7/2011 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ thửa đất tại thôn 1, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**3.** Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H về yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 1010/2020/TC/EHL, được công chứng tại văn phòng công chứng Ea H'Leo, số 003051, quyển số 01 ngày 03/8/2020 đối với phần thế chấp tài sản là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, diện tích 241m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 734112 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D với ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th lập ngày 15/7/2003 đối với diện tích đất ghi trong hợp đồng là 08m chiều rộng x 40m chiều dài tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Xuân D với ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th lập ngày 15/7/2003 vô hiệu.

**3.1.** Buộc bà Lê Thị H và các con là anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G trả lại cho ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th diện tích đất đang sử dụng theo kết

quả thẩm định thực tế là 332,3m$^2$ đất (thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ 40, diện tích 241m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk) cấp cho hộ Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th ngày 15/7/2009. Tứ cận: Phía đông giáp đất Ma Rem + hội trường buôn; phía nam giáp đất ông Phong; phía bắc giáp đất ông Siu Lóa (bà Siu Thị Phương Thảo đang sử dụng), phía tây giáp đường tỉnh lộ 15; trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 28m$^2$; 01 mái hiên bằng tôn diện tích 16m2; 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 24m, nắp đậy bằng bê tông; 01 cây hoa giấy; 01 bồn nước bằng inox 1000 lít, có 06 trụ gỗ đỡ bồn nước.

**3.2.** Buộc bà Lê Thị H và anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G tháo dỡ mái tôn diện tích 9,5m$^2$ khung bằng sắt có lưới B40 = 19,624m$^2$; chặt hạ 01 cây bằng lăng.

**3.3.** Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho bà Lê Thị H và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Xuân D là anh Nguyễn Hà N, anh Nguyễn Hà G, ông Nguyễn Xuân Sự, bà Phan Thị Xân tổng số tiền là là 637.843.701 đồng (Sáu trăm ba mươi bẩy triệu, tám trăm bốn mươi ba nghìn, bẩy trăm linh một đồng).

**4.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tú L về yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 1010/2020/TC/EHL, được công chứng tại văn phòng công chứng Ea H'Leo, số 003051, quyển số 01 ngày 03/8/2020 đối với 01 phần diện tích thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 37, diện tích 22.350m$^2$ và một phần thửa đất số thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36, diện tích 4.680m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2009 cho hộ ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th; địa chỉ hai thửa đất tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tú L với ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th lập ngày 20/8/2008 đối với diện tích theo kết quả thẩm định là 7.437,5m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ 37 diện tích 22.350m$^2$ đất và thửa đất số 102, tờ bản đồ 36 diện tích 4.680m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tú L với ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th lập ngày 20/8/2008 vô hiệu.

**4.1.** Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Tú L và bà Quàng Thị L tổng số tiền là 1.054.265.625 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng).

**4.2.** Buộc ông Nguyễn Tú L và bà Quàng Thị L trả lại cho ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th diện tích đất theo thẩm định thực tế là 7.437,5m$^2$ thuộc đất thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ 37 diện tích 22.350m$^2$ đất và thửa đất số 102, tờ bản đồ 36 diện tích 4.680m$^2$ tại Buôn C, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho hộ Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th ngày 15/7/2009. Tứ cận: Phía Đông giáp lô cao su; Phía Tây giáp đất ông Yên (hiện nay là ông Chiến), người đồng bào. Phía Nam giáp đất ông H. Phía Bắc giáp đất ông Đình (hiện nay là ông Chiến), trên đất 800 cây cà phê kinh doanh, 800 trụ tiêu, 30 cây bơ 034, 150 trụ gỗ làm hàng rào; 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 22m, có xây thành, nắp đậy bằng bê tông.

*"Kể từ ngày tiếp theo khi xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015".*

**5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:**

Buộc ông Hồ Trung H và bà Ngô Thị Th phải chịu 8.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Bà Lê Thị H đã nộp 5.000.000 đồng, ông Nguyễn Tú L đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Vì vậy, ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th phải trả lại cho bà Lê Thị H 5.000.000 đồng, trả cho ông Nguyễn Tú L 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

**6. Về án phí:**

- ***Về án phí dân sự sơ thẩm:*** Buộc ông Hồ Trung H, bà Ngô Thị Th phải chịu 112.410.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tú L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002101, ngày 28/5/2024; bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002110, ngày 04/6/2024 mà ông Nguyễn Tú L, bà Lê Thị H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Trả lại cho Ngân hàng T 38.830.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011984, ngày 22/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Về án phí dân sự phúc thẩm:*** Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng mà bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0002579 ngày 06/2/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

**7.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.*

***Nơi nhận:***
- *TANDCC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện EaH'Leo;*
- *Chi cục THADS huyện H;*
- *Đăng Cổng TTĐT TANDTC*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**
**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Bằng**