

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **204/2025/DS-PT**

Ngày: 09 - 5 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp QSD đất, hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

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

**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 Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 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 162/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/QĐ-PT ngày 24/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 193/QĐ-PT ngày 17/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1).

Trụ sở: B N, phường B, Quận A, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị Mỹ D, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Phòng Giao dịch huyện E.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Mạnh L, chức vụ: Trưởng bộ phận KHCN Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Phòng Giao dịch huyện E. Địa chỉ: Số D đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn N, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn F, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (*Có đơn xin vắng mặt*).

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Bà Võ Thị T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Trần Võ L1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (*Có mặt*).

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

1. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1999 (*Có đơn xin vắng mặt*)

2. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 2002 (*Vắng mặt*)

3. Chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 2005 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

4. Ông Trương Hữu D1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Trần Võ L1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (*Có mặt*).

5. Ủy ban nhân dân xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí C, chức vụ: Chủ tịch UBND xã (*Vắng mặt*).

6. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Địa chỉ: Đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Công N2, chức vụ: Trưởng Văn phòng (*Có đơn xin vắng mặt*).

* **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H trình bày:**

Ngày 09/11/2021, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị N1 ký với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H – chi nhánh Đ2 – Phòng G (viết tắt là H1) hợp đồng tín dụng số 49631/2021MN/HĐTD để vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 6%/năm cố định trong 6 tháng đầu, 6 tháng tiếp theo 8,6%/năm sau đó được điều chỉnh 3 tháng 1 lần theo công thức: lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 x 3.9%/năm (LS13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm thông thường của khách hàng cá nhân có loại tiền gửi tương ứng với loại tiền vay kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ loại 1 do H1 công bố); mục đích vay trồng trọt chăn nuôi.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông N và bà N1 đã ký hợp đồng thế chấp số 28451/21MN/HĐBD ngày 09/11/2021 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất của thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5 theo GCNQSD đất số BK 406308 và thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5 theo GCNQSD đất số BK 406307 đều do UBND huyện E cấp ngày 02/11/2012 cho hộ ông Nguyễn Nghĩa .

Quá hạn đã lâu nhưng ông N và bà N1 chưa trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N và bà N1 trả số tiền vay gốc 700.000.000 đồng và lãi suất phát sinh, tạm tính đến ngày 19/12/2024 là: lãi trong hạn 144.969.041 đồng, lãi quá hạn 166.836.647 đồng và khoản lãi suất quá hạn phát sinh từ ngày 19/12/2024 đến khi trả hết nợ, theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp trên.

Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1, vì hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Nguyễn N với ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp, GCNQSD đất ông N được cấp đúng quy định, khi thẩm định tài sản thế chấp để cho vay thì phần đất hiện nay bà T1 tranh chấp không có bất cứ công trình gì xây dựng trên đất cũng không thấy có ai trực tiếp sử dụng, ông N và bà N1 cũng không báo cho ngân hàng biết tình trạng thửa đất phía sau.

**** Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1 và quá trình giải quyết, người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Võ L1 trình bày:***

Năm 2006 bà T1 mua 1000m² đất tại thôn F, xã C của ông Nguyễn N, đã thanh toán toàn bộ tiền mua đất, ông N đã bàn giao đất cho bà T1 quản lý sử dụng, ông N cũng xây tường rào ngăn cách hai thửa đất và cam kết sẽ tách thửa, sang tên 1000m² đất cho bà T1, nhưng chờ lâu không thấy nên bà T1 đến yêu cầu ông N tách thửa sang tên cho bà thì mới biết ông N đã đem diện tích 1000m² trên đi thế chấp vay vốn tại ngân hàng mà không thông báo hay có sự đồng ý của bà T1, nên bà yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn N tại Ngân hàng H1, đối với diện tích khoảng 1000m² đất mà bà T1 đã mua của ông N.

- Tuyên huỷ GCNQSD đất đối với diện tích đất của bà Võ Thị T1 mà ông Nguyễn N đại diện đứng tên và đang thế chấp tại Ngân hàng H1.

- Công nhận 1000m² đất đang tranh chấp mà bà T1 mua của ông Nguyễn N là của bà Võ Thị T1.

Trước đó bà T1, ông L1 không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/11/2024 ông L1 bổ sung yêu cầu khởi kiện giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

**** Bị đơn ông Nguyễn N trình bày:***

Ông N thừa nhận toàn bộ nội dung khoản vay và tài sản thế chấp như đại diện Ngân hàng H1 trình bày. Hiện nay ông mất khả năng thanh toán nên đề nghị Toà án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1: phần đất mà bà T1 cho rằng ông N và bà N1 bán cho bà T1 là đất của mẹ ông tên Nguyễn Thị X, việc mẹ ông có bán

cho bà T1 hay không thì ông không rõ nhưng sau khi mẹ ông chết một thời gian, bà T1 đến nói phần đất phía sau mẹ ông đã bán cho bà T1 và bà T1 yêu cầu ông làm thủ tục, lúc đó ông có ký vào giấy tờ chuyển nhượng cho bà T1, ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng do bà T1 cung cấp cho Toà án là của ông, còn chữ ký Nguyễn Thị N1 không phải của bà N1. Thời gian ký vào năm nào thì ông không nhớ.

Hiện nay toàn bộ diện tích đất của mẹ ông để lại ông đã làm thủ tục thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ của ông năm 2012, bao gồm cả phần đất mà bà T1 đang tranh chấp và gia đình ông cũng đã thế chấp 02 thửa đất này để vay vốn tại ngân hàng. Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1 vì ông không hề bán đất cho bà T1.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:***

Đối với yêu cầu của ngân hàng: Ngày 09/11/2021 bà và ông N ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng H1 số tiền 700.000.000 đồng và đã ký thế chấp hai thửa đất như ông N đã trình bày. Hiện tại bà và ông N đã ly hôn, không còn sống chung với nhau nữa, toàn bộ tài sản do ông N quản lý sử dụng. Nay ông N không trả được nợ thì bà đồng ý để ngân hàng xử lý phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của bà Võ Thị T1: Toàn bộ hai thửa đất mà bà và ông N thế chấp cho ngân hàng nói trên có nguồn gốc là đất của bà Nguyễn Thị X (mẹ đẻ ông N) khi bà X chết thì ông Nghĩa L2 người trực tiếp đi làm thủ tục thừa kế. Bà không biết gì về việc bà Nguyễn Thị X hay ông Nguyễn N chuyển nhượng một phần thửa đất phía sau cho bà T1, bà khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà bà T1 cung cấp không phải là chữ ký của bà, nhưng bà không yêu cầu giám định. Bà N1 yêu cầu Toà án giải quyết yêu cầu độc lập của bà T1 theo quy định của pháp luật.

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

- ***Anh Nguyễn Văn T2 trình bày:*** Ngày 09/11/2021 anh có ký uỷ quyền cho bố mẹ thế chấp các thửa đất 233, 234 cấp cho hộ gia đình để vay vốn tại ngân hàng. Thực chất các tài sản này là của bố mẹ chứ anh không có công sức đóng góp gì, nếu bố mẹ không trả được nợ thì anh đồng ý để ngân hàng xử lý phát mại thu hồi nợ. Anh không có yêu cầu gì.

- ***Văn phòng C1*** (trước đây là Văn phòng C1) ***trình bày:*** Ngày 09/11/2021 Văn phòng C1 tiếp nhận và công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28451/21MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng TMCP P – Phòng G với ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị N1, do công chứng viên Trương Thanh Đ thực hiện điều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên đều đảm bảo năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch, đã ký điểm chỉ vào hợp đồng rõ ràng.

- ***UBND xã C trình bày:*** UBND xã có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/8/2011 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị N1 với bà Võ Thị T1, ông Trương Hữu D1 và Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 08/8/2011 giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị N1 đối với thửa đất số 115, tờ

bản đồ số 5 GCNQSD đất số A 953789. Việc chứng thực căn cứ thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006. Đề nghị Toà án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 123, 137, 689, 692 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 105, Điều 227 Luật đất đai 2003; các Điều 299, 318, 319, 320, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Mục 2 phần II công văn 64/2019/GĐ-TANDTC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao, giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

- Buộc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và lãi suất phát sinh, tạm tính đến ngày 19/12/2024 là: lãi trong hạn 144.969.041 đồng, lãi quá hạn 166.836.647 đồng. Tổng cộng là 1.011.805.688 đồng. Ngoài ra còn phải chịu lãi suất quá hạn phát sinh từ ngày 19/12/2024 đến ngày trả hết nợ, theo hợp đồng tín dụng số 49631/2021MN/HĐTD ngày 09/11/2021.

- Trường hợp ông N và bà N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ như đã cam kết thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28451/21MN/HĐBĐ ngày 09/11/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1, về nội dung tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn N tại ngân hàng H1, đối với diện tích 1000m² đất mà bà T1 đã mua của ông N.

3. Về nội dung yêu cầu tuyên huỷ GCNQSD đất đối với diện tích đất 1000m² của bà Võ Thị T1 không thuộc đối tượng khởi kiện nên không xem xét giải quyết.

4. Đối với nội dung yêu cầu công nhận 1000m² đất là của bà Võ Thị T1. Yêu cầu này không thuộc thẩm quyền của Toà án nên không xem xét giải quyết.

5. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/8/2011 giữa ông bà Nguyễn N, Nguyễn Thị N1 với ông Trương Hữu D1 và bà Võ Thị T1 vô hiệu. Bà Võ Thị T1 và ông Trương Hữu D1 phải trả lại diện tích đất 1000m² mà bà T1 cho rằng mình đang quản lý (thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, GCNQSD đất số BK 406307 cấp ngày 02/11/2012) cho hộ ông Nguyễn Nghĩa .

Bà Võ Thị T1 và ông Trương Hữu D1 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án dân sự khác.

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

Ngày 31/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền gốc và lãi, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng và ông N, bà N1 đều thừa nhận: Vào ngày 09/11/2021 ông N và bà N1 ký với H1 Phòng giao dịch Ea H'leo hợp đồng tín dụng số 49631/2021MN/HĐTD vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 6%/năm cố định trong 6 tháng đầu, 6 tháng tiếp theo 8,6%/năm sau đó được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, mục đích vay trồng trọt chăn nuôi; quá thời hạn ông N, bà N1 chưa trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N, bà N1 thanh toán khoản nợ gốc 700.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 19/12/2024 là 311.806.688 đồng là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1 về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn N tại Ngân hàng H1 đối với diện tích khoảng 1000m² đất mà bà T1 đã mua của ông N, thấy rằng:

Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.566m² và thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5, diện tích 1013m², tọa lạc tại thôn F, xã C, huyện E có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 5, diện tích 2835m² do UBND huyện E cấp GCNQSD đất số A 953798 ngày 01/11/1993 cho bà Nguyễn Thị X - là mẹ đẻ của ông Nguyễn N; ngày 27/8/2010 bà X chết, hàng thừa kế thứ nhất của bà X đã thống nhất phân chia toàn bộ di sản trên cho ông N vào ngày 16/6/2012; đến ngày 02/11/2012 UBND huyện E cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn N đối với thửa đất số 233 và 234.

Theo ông N, khi mẹ ông còn sống, không rõ mẹ ông có chuyển nhượng một phần thửa đất số 115, nay là thửa đất số 234 cho bà Võ Thị T1 hay không nhưng sau khi mẹ ông chết một thời gian thì bà T1 đến nói diện tích đất phía sau mẹ ông đã bán cho bà T1 nên yêu cầu ông N ký một số thủ tục để sang tên cho bà T1, còn bà N1 không ký.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm rằng trước đây khi bà X còn sống, bà X đã chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 115 cho bà T1, bà đã nhận bàn giao đất, ông N xây hàng rào kiên cố làm ranh giới giữa hai thửa đất, giữa bà X và bà T1 có viết giấy tờ tay nhưng đã bị thất lạc, sau khi bà X chết, thửa đất được để thừa kế cho ông N nên ngày 10/8/2011 bà T1 đã ra UBND xã C để lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời bà T1 cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N1 với ông D1, bà T1 đối với diện tích 1000m² thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 5 được UBND xã C chứng thực ngày 10/8/2011 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho tặng bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Đ1 (đều đã chết) với bên được cho tặng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị N1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 5, diện tích 2835m² được UBND xã C chứng thực ngày 08/8/2011.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 thể hiện, thửa đất số 233 có nhà xây cấp 4 ông N đang trực tiếp quản lý, sử dụng, còn thửa đất số 234 đang là đất trống, không có tài sản trên đất và ông N không quản lý, sử dụng thửa đất này.

Xét, bà T1 cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất của bà X nhưng không có chứng cứ chứng minh, chỉ có thủ tục chuyển nhượng đất với ông N, bà N1. Tuy nhiên, theo chứng cứ của bà T1 cung cấp, thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho, quyền sử dụng đất đang đứng tên bà X nhưng bà X đã chết, không thể đứng tên cho tặng, dưới mục người tặng cho là các ông bà Nguyễn Văn L3, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L4 (con của bà X) ký là chưa đảm bảo; còn hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà N1 với bà T1, ông D1 được thực hiện ngày 10/8/2011 khi ông N chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp, chỉ đến ngày 02/11/2012, ông N mới hoàn thành các thủ tục thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 234.

Như vậy, căn cứ Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2011 giữa ông N, bà N1 với bà T1, ông D1 bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N, bà N1 không có yêu cầu gì, còn bà T1 đến phiên tòa sơ thẩm mới yêu

cầu nhưng sau đó không thực hiện việc đóng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản để làm cơ sở giải quyết, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho các đương sự là phù hợp.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28451/21MN/HĐBĐ ngày 09/11/2021 giữa ông N, bà N1 với Ngân hàng H1 đã tuân thủ đúng hình thức và nội dung quy định tại khoản 29 Điều 3, khoản 3 Điều 167, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 317, 318 và 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại thời điểm thẩm định tài sản, phía ông N không cung cấp thông tin về việc có người khác đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp, thực tế bà T1 không trực tiếp quản lý sử dụng (bà T1 sinh sống tại tỉnh Bình Định liên tục từ trước đến nay), phía Ngân hàng không thể biết được thửa đất số 234 có tranh chấp với ai. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông N, bà N1 không trả hoặc trả không đủ nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích bà mua của ông Nghĩa L2 đúng đắn.

[2.3] Ngoài ra, bà T1 có yêu cầu công nhận diện tích đất thuộc thửa đất số 234 mà bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nghĩa L2 của bà T1 và hủy GCNQSD đất đã được cấp cho hộ ông N đối với phần diện tích đất này. Tuy nhiên, Tòa án chỉ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai, không có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ai, hơn nữa như nhận định tại mục [2.2], việc UBND huyện E cấp GCNQSD đất cho hộ ông N đối với thửa đất số 234 là hợp pháp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T1 ngày 10/8/2011 bị vô hiệu nên yêu cầu độc lập trên của bà T1 là không được xem xét.

[2.4] Xét thấy, ngoài lời trình bày tại cấp phúc thẩm, bà T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T1, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

1.1. Buộc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và lãi suất phát sinh, tạm tính đến ngày 19/12/2024 là: lãi trong hạn 144.969.041 đồng, lãi quá hạn 166.836.647 đồng. Tổng cộng là 1.011.805.688 đồng (*một tỷ không trăm mười một triệu tám trăm lẻ năm nghìn sáu trăm tám mươi tám đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

1.2. Trường hợp ông N và bà N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ như đã cam kết thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28451/21MN/HĐBĐ ngày 09/11/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1 về việc: Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn N tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H đối với diện tích 1000m² đất mà bà T1 nhận chuyển nhượng của ông N.

3. Không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1 về việc: Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn N đối với diện tích đất 1000m² của bà Võ Thị T1; Công nhận 1000m² đất tranh chấp là của bà Võ Thị T1.

4. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị N1 với ông Trương Hữu D1, bà Võ Thị T1 được UBND xã C, huyện E chứng thực ngày 10/8/2011 vô hiệu.

Bà Võ Thị T1 và ông Trương Hữu D1 phải trả lại diện tích đất 1000m² mà bà T1 cho rằng mình đang quản lý (nay là thửa đất số 234, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 406307 cấp ngày 02/11/2012) cho hộ ông Nguyễn Nghĩa .

Bà Võ Thị T1 và ông Trương Hữu D1 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án dân sự khác.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng đã nộp tạm ứng nên ông N và bà N1 phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị N1 phải nộp 50.590.000 đồng (*năm mươi triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị T1 phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002213 ngày 17/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H số tiền 17.055.000 đồng (*mười bảy triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0011253, ngày 05/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

6.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T1 phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002547 ngày 13/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(*đã ký*)

Trịnh Văn Toàn