TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số:133/2025/DS - PT	
Ngày:10/4/2025	
V/v:"Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Ngọc Thái**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Nguyễn Thành Long**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 02/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 802/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P.

Địa chỉ: Số D và D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: H Y, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Hữu Minh V - Giám đốc tín dụng và ông Huỳnh Ngọc Đ - Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP P (Văn bản ủy quyền số 05/2024/UQ/NHPĐ-KH ngày 12/6/2024). Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn L và ông Lê Đình V1 (theo Văn bản ủy quyền số 03/2025/UQ-OCB ngày 10/3/2025). Có mặt

- Bị đơn: Ông Diệp Minh T1, sinh năm 1960 và bà Bùi Thị Diễm T2, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số D C, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố N

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Vũ Ngọc H, Phó trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố N. Xin xét xử vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị Anh T3, nhân viên Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố N. Xin xét xử vắng mặt

2. Bà Lương Thị Thanh H1, sinh năm 1981

Địa chỉ: B Woodard Rd U, S, CA 95124, USA

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981; địa chỉ: A N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 03/9/2019). Có mặt

3. Ông Harris Neil E, sinh năm 1960

Địa chỉ: B Polhemus Ave Atherton C, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Harris Neil E: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981; địa chỉ: A N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 04/7/2020). Có mặt.

4. Ông Trương Xuân N

Địa chỉ: G Đ, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. vắng mặt.

5. Bà Lương Thị Thanh N1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981; địa chỉ: A N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền số công chứng 13650 quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019). Có mặt.

6. Bà Trần Thị X, sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981; địa chỉ: A N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền số công chứng 10095 quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020). Có mặt

7. Chị Lương Ngọc Băng B, sinh năm 2001

Địa chỉ: Tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần P đối với Bản án sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P *trình bày*:

Ngày 03/10/2016 Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh K1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) với ông Diệp Minh T1 và bà Bùi Thị Diễm T2 đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức - Khách hàng cá nhân số 0730A/2016/HĐTD-CN ngày 03/10/2016 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 0730A/2016/HĐTD-CN) và Hợp đồng tín dụng - khách hàng cá nhân số 0730B/2016/HĐTD-CN ngày 03/10/2016 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN). Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho ông Diệp Minh T1 và bà Bùi Thị Diễm T2 vay số tiền là 670.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0730A/2016/HĐTD-CN và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0730A.01/2016/KUNN-CN ngày 04/10/2016 (sau đây viết tắt là Khế ước nhận nợ số 0730A.01/2016/KUNN-CN), ông D và bà T2 vay số tiền 420.000.000 đồng, thời hạn vay: 11 tháng, lãi suất: áp dụng lãi suất cố định 10%/năm cho 03 tháng đầu. Từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh mua bán hải sản.

Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN và Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0730B.01/2016/KUNN-CN ngày 04/10/2016 (sau đây viết tắt là Khế ước nhận nợ số 0730B.01/2016/KUNN-CN), ông D và bà T2 vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay: 60 tháng, lãi suất: áp dụng lãi suất cố định 10,5%/năm cho 06 tháng đầu. Từ tháng thứ 7 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; mục đích vay: vay tiêu dùng.

Tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 0730A/2016/HĐTD-CN và Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ598814; số vào sổ cấp GCN CH03359 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 23/09/2016 (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ số CH03359) cho ông Diệp Minh T1. Tài sản trên đã được ông Diệp Minh T1 và bà Bùi Thị Diễm T2 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0730/2016/BĐ ngày 03/10/2016 (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 0730/2016/BĐ), được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa ngày 03/10/2016; đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N ngày 03/10/2016.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông T1, bà T2 đã thanh toán được cho ngân hàng tổng số tiền 10.417.992 đồng, trong đó tiền gốc đã trả là 4.100.000 đồng, tiền lãi đã trả là 6.317.992 đồng. Đến nay ông T1, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Trong quá trình thương lượng, mặc dù

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện cho ông T1, bà T2 trả nợ nhưng ông, bà vẫn không thực hiện.

Để đảm bảo thu hồi vốn, Ngân hàng yêu cầu ông Diệp Minh T1 và bà Bùi Thị Diễm T2 phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ còn lại tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 1.804.106.769 đồng; trong đó Hợp đồng tín dụng số 0730A/2016/HĐTD-CN có nợ gốc là 420.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 39.828.683 đồng và lãi quá hạn 725.743.633 đồng; Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN có nợ gốc là 245.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 30.483.294 đồng và lãi quá hạn 342.151.160 đồng và các khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 26/9/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Sau khi ông Diệp Minh T1 và bà Bùi Thị Diễm T2 thanh toán xong các khoản nợ vay nêu trên thì Ngân hàng sẽ trả lại cho ông T1, bà T2 bản chính Giấy CNQSDĐ số CH03359 cho ông Diệp Minh T1 theo Hợp đồng thế chấp số 0730/2016/BĐ.

Nếu ông T1, bà T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cục thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để đảm bảo thu hồi toàn bộ nợ theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1 là yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận nhà, đất thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là của bà Lương Thị Thanh H1; hủy Giấy CNQSDĐ số CH03359 cho ông Diệp Minh T1; tuyên bố Hợp đồng thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa Ngân hàng và ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 là vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1. Vì yêu cầu của bà H1 là chưa đủ căn cứ pháp lý. Tại thời điểm ông T1, bà T2 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, thì Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông T1 đối với nhà, đất nêu trên nên Ngân hàng đã đồng ý nhận thế chấp. Ngân hàng không biết và không thể biết việc mua bán giữa ông T1 và bà H1. Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong vụ án. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H1.

Đối với Kết luận giám định số 414/GĐ-GT/2021 ngày 05/12/2021 của Phòng K2 Công an tỉnh K chữ ký mang tên "Lương Thị Thanh H1" tại "Giấy bán đất" lập ngày 20/8/2005 giữa ông Trương Xuân N và bà Lương Thị Thanh H1 và "Giấy bán đất" lập ngày 29/11/2007 giữa bà Lương Thị Thanh H1 và ông Diệp Minh T1 không phải là chữ ký của bà H1. Ngân hàng đồng ý với nội dung kết luận giám định, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định lại đối với chữ ký, chữ viết mang tên bà Lương Thị Thanh H1 trong các "Giấy bán đất" nêu trên.

- Bị đơn ông Diệp Minh T1 không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Lời khai của bị đơn bà Bùi Thị Diễm T2 trình bày:

Bà T2 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trước khi ký Hợp đồng tín dụng số 0730A/2016/HĐTD-CN; Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN; Hợp đồng thế chấp số 0730/2016/BĐ tại Ngân hàng TMCP P thì bà Bùi Thị Diễm T2 và ông Diệp Minh T1 đã có Quyết định công thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 763 ngày 24/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 07/9/2016, bà Bùi Thị Diễm T2 và ông Diệp Minh T1 có lập văn bản cam kết tài sản riêng được công chứng tại Văn phòng C; địa chỉ: B N, phường L, thành phố N xác định thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là tài sản riêng của ông Diệp Minh T1. Khi làm hồ sơ vay vốn, bà Bùi Thị Diễm T2 đã thông báo cho Ngân hàng về việc bà T2 đang ly hôn với ông T1, tài sản của ông T1 không liên quan đến bà nhưng Ngân hàng vẫn đề nghị bà ký vào các hợp đồng tín dụng cũng như hợp đồng thế chấp. Thực tế, khoản tiền vay là do ông T1 giữ chứ bà T2 không nhận hay sử dụng bất kỳ khoản tiền nào. Vì vậy, bà Bùi Thị Diễm T2 không đồng ý thanh toán đối với số tiền gốc, lãi mà Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu bà và ông T1 thanh toán.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, bà T2 xác định đây là tài sản riêng của ông T1, trường hợp ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, và bị phát mãi đối với tài sản này thì bà không liên quan và không có ý kiến gì. Bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1 - *ông* Huỳnh Tuấn K *trình bày*:

Bà Lương Thị Thanh H1 là chủ sở hữu nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Hiện nay, chị gái bà Lương Thị Thanh H1 là bà Lương Thị Thanh N1 và mẹ là bà Trần Thị X đang sinh sống trên nhà, đất này. Nguyên nguồn gốc thửa đất này là bà Lương Thị Thanh H1 mua của ông Trương Xuân N vào năm 2010, việc mua bán giữa hai bên có viết giấy tay. Sau khi mua đất, vào năm 2011, bà Lương Thị Thanh H1 xây dựng lại căn nhà trên thửa đất này và để cho mẹ và chị gái sinh sống. Năm 2015, bà Lương Thị Thanh H1 có vay mượn của ông Diệp Minh T1 số tiền 500.000.000 đồng. Nhằm đảm bảo cho khoản vay này, bà Lương Thị Thanh H1 có đưa cho ông Diệp Minh T1 bản gốc hợp đồng mua bán nhà giữa bà H1 và ông Trương Xuân N và sơ đồ thửa đất cho ông Diệp Minh T1 giữ làm tin, vì lúc đó nhà, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vay mượn có giấy tờ, nhưng khi viết giấy vay mượn thì ông T1 giữ hết, không giao cho bà H1 bất kỳ giấy tờ nào. Bà H1 vẫn thực hiện việc trả lãi là 40.000.000 đồng/tháng cho ông T1 đầy đủ từ năm 2015 đến năm 2016.

Năm 2016, bà H1 kết hôn và sang Mỹ định cư nên không thể thực hiện việc trả lãi cho ông T1 được nữa.Tuy nhiên, thời gian sau khi bà H1 định cư sang nước ngoài và không trả lãi cho ông T1 nên ông T1 đã tự ý làm giả giấy tờ mua bán đất và ghi lùi thời gian để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Diệp Minh T1, cụ thể là giấy bán đất ngày 20/8/2005 giữa ông Trương Xuân N và bà Lương Thị Thanh H1 và giấy bán nhà, đất ngày 29/11/2007 giữa bà Lương Thị Thanh H1 và ông Diệp Minh T1, các chữ ký mang tên Lương Thị Thanh H1 trong các giấy này không phải là của bà H1, chữ ký mang tên ông Trương Xuân N trong giấy bán đất ngày 20/8/2005 không phải là chữ ký của ông N. Thực tế, không có việc chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa bà Lương Thị Thanh H1 và ông Diệp Minh T1. Hiện nay, nhà, đất trên bà Trần Thị X và bà Lương Thị Thanh N1 vẫn đang sinh sống.

Ông K đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Thanh H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của bà H1 là công nhận nhà, đất thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là của bà Lương Thị Thanh H1; hủy Giấy CNQSDĐ số CH03359; tuyên bố hợp đồng thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa Ngân hàng với ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 là vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 thanh toán các khoản nợ vay theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh N1 - *ông* Huỳnh Tuấn K *trình bày*:

Thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Thanh H1. Thực tế bà Lương Thị Thanh H1 chưa bao giờ bán nhà, đất này cho ông Diệp Minh T1 và hiện nay mẹ con bà Lương Thị Thanh N1 vẫn đang sinh sống trên nhà, đất này. Ông K đại diện theo ủy quyền của N1, đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X - *ông* Huỳnh Tuấn K *trình bày*:

Bà Trần Thị X là mẹ của bà Lương Thị Thanh H1 và bà Lương Thị Thanh N1, hiện bà X đang sinh sống trong căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông K đại diện cho bà X thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Thanh H1 và đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Harris Neil E - *ông* Huỳnh Tuấn K *trình bày*:

Thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1. Đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân N *trình bày*:

Trước đây, ông N có chuyển nhượng cho bà Lương Thị Thanh H1 một phần diện tích khoảng hơn 100m2 trong tổng diện tích 500m2 đất tọa lạc tại tổ I, L, phường N, thành phố N, tỉnh khánh Hòa với giá khoảng hơn 300.000.000 đồng. Việc mua bán có lập thành văn bản đề ngày 20/8/2010, không có công chứng, chứng thực; giấy tờ mua bán giao cho bà Lương Thị Thanh H1 giữ. Sau khi bán đất cho bà H1, ông N có nhờ địa chính phường N, thành phố N xuống đo đạc để lập sơ đồ vị trí, diện tích đất nhằm giao đất cho bà H1 quản lý, sử dụng. Sau đó, gia đình bà H1 xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định từ năm 2010 cho đến nay.

Đối với giấy bán đất lập ngày 20/8/2005 giữa bên bán mang tên Trương Xuân N và bên mua mang tên bà Lương Thị Thanh H1 thì ông N xác định chữ viết và chữ ký mang tên Trương Xuân N trong giấy mua bán đất này không phải là chữ ký, chữ viết do ông ký và viết ra; ông N cũng xác định chữ ký và chữ viết mang tên Lương Thị Thanh H1 trong giấy này cũng không phải là chữ ký, chữ viết do bà H1 ký và viết ra, ông không thấy và không biết đến giấy này. Mặc khác, số tiền thỏa thuận mua bán đất giữa ông N và bà H1 là 321.000.000 đồng chứ không phải là 80.000.000 đồng như nội dung trong giấy đã thể hiện. Ông xác định giấy mua bán đất đề ngày 20/8/2005 là không có thật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng buộc bị đơn ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 thanh toán khoản nợ vay gốc, lãi mà ông T1, bà T2 có nghĩa vụ phải thanh toán thì ông N không liên quan nên không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1 thì ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Ngọc B *Băng trình bày*:

Hiện nay chị B đang sinh sống tại nhà, đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại tổ I L, N, N, Khánh Hòa. Nguyên nguồn gốc thửa đất này là của bà Lương Thị Thanh H1 (dì của chị Lương Ngọc Băng B) mua của ông Trương Xuân N năm 2010, việc mua bán giữa hai bên có giấy viết tay. Sau khi mua đất, vào năm 2011, bà H1 xây dựng lại căn nhà trên thửa đất này và để cho bà ngoại là bà Trần Thị X, mẹ là bà Lương Thị Thanh N1, chị cùng em gái là Trần Như Ý (sinh 2012) sinh sống trên nhà, đất này. Việc ông Diệp Minh T1 có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất này rồi dùng thế chấp cho Ngân hàng là do ông T1 làm giả giấy tờ chứ bà H1 chưa bao giờ bán đất cho ông T1. Vì vậy,

chị đề nghị Tòa án giải quyết, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Thanh H1 vì thực tế đây là tài sản của bà H1.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố N *trình bày*:

Nguồn gốc đất do ông Trương H2 nhận thuận phân từ Tộc họ được Ủy ban hành chính khu phố N xác nhận ngày 10/9/1972. Sau khi ông Trương H2 chết không để lại di chúc, các thành viên trong gia đình tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất trên. Năm 2004, các thành viên Tộc họ T4 lập Biên bản họp tộc họ thỏa thuận về việc giao quyền sử dụng nhà đất từ đường (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường N ngày 20/9/2004), theo đó ông Trương Xuân N được tiếp tục thay ông Trương H2 thực hiện quyền quản lý, bảo quản nhà từ đường phụng tự cho tổ tiên, ông bà, cha mẹ, truyền tử lưu tôn và được sở hữu, sử dụng phần diện tích nhà đất phía sau nhà từ đường.

Năm 2005, ông Trương Xuân N chuyển nhượng cho bà Lương Thị Thanh H1 toàn bộ phần nhà đất phía sau nhà từ đường, diện tích 103,8m2 theo Giấy bán đất ngày 20/8/2005, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2007, bà Lương Thị Thanh H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Diệp Minh T1 theo Giấy bán nhà đất ngày 29/11/2007, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Năm 2016, ông Diệp Minh T1 nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Qua kiểm tra hồ sơ, lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân phường N xác nhận về nguồn gốc đất, không phát sinh tranh chấp trong thời gian niêm yết công khai, đã được các cơ quan chuyên môn tác nghiệp hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03359 ngày 23/9/2016 cho ông Diệp Minh T1 tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tổ I L, phường N, thành phố N, diện tích 99,5m2 (chênh lệch giảm do sai số đo đạc, ranh giới sử dụng ổn định). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03359 ngày 23/9/2016 cho ông Diệp Minh T1 là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Lương Thị Thanh H1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

"- Căn cứ Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 162; khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; 123; 166; 280; 288; 317; 319; 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 98; 99; 100; 166 và 203 Luật đất đai 2013; Điều 132, 138 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Điều 7; 8 và Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Điều 26; 27 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với bị đơn ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2.

1.1. Buộc ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền: 1.185.572.316 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm mười sáu đồng). Trong đó nợ gốc là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng), nợ lãi tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 765.572.316 đồng (B1 trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm mười sáu đồng), (lãi trong hạn là 39.828.683 đồng (Ba mươi chín triệu tám trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng), lãi quá hạn là 725.743.633 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng)) theo Hợp đồng tín dụng số 0730A/2016/HĐTD-CN ngày 03/10/2016.

1.2. Buộc ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền: 618.534.454 đồng (Sáu trăm mười tám triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng). Trong đó nợ gốc là 245.900.000 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm nghìn đồng), nợ lãi tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 372.634.454 đồng (Ba trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng), (lãi trong hạn là 30.483.294 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn hai trăm chín mươi bốn đồng), lãi quá hạn là 342.151.160 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu một trăm năm mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi đồng)) theo Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN ngày 03/10/2016.

1.3. Kể từ ngày 26/9/2024, ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2 phải tiếp tục có nghĩa vụ liên đới trả tiền lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín số 0730A/2016/HĐTD-CN ngày 03/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số 0730B/2016/HĐTD-CN ngày 03/10/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1. Công nhận nhà, đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lương Thị Thanh H1, theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất lập năm 2020 của

Công ty TNHH T6 và bản vẽ hiện trạng nhà lập năm 2020 của Công ty TNHH T7 (có bản vẽ đính kèm).

Bà Lương Thị Thanh H1 có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0730/2016/BĐ ngày 03/10/2016 ký kết giữa Ngân hàng TMCP P và ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2; được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa ngày 03/10/2016; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N ngày 03/10/2016 là vô hiệu.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ598814, số vào sổ cấp GCN CH03359 ngày 23/09/2016, do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Diệp Minh T1 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 28, diện tích 99.5m2; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tọa lạc tại tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa."

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

Ngày 03/10/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Thanh H1 là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2, việc triệu tập đương sự là hợp pháp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Ngân hàng thương mại cổ phần P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Thanh H1 đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 598814, số vào sổ GCN số CH03359 do Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 23/9/2016 cho ông Diệp

Minh T1 và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0730/2016/BĐ ngày 03/10/2016 để đảm bảo việc thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 598814, số vào sổ GCN số CH03359 do Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 23/9/2016 cho ông Diệp Minh T1, thấy:

Theo Văn bản số 3547/UBND-TNMT ngày 26/5/2022, Ủy ban nhân dân thành phố N cho biết: "*Nguồn gốc đất do ông Trương H2 nhận thuận phân từ Tộc họ được UBHC khu phố N2 xác nhận ngày 10/9/1972. Sau khi ông Trương H2 chết không để lại di chúc, các thành viên trong gia đình tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất trên. Năm 2004, các thành viên Tộc họ T4 lập Biên bản họp tộc họ thỏa thuận về việc giao quyền sử dụng nhà đất từ đường (có xác nhận của UBND phường N ngày 20/9/2004), theo đó ông Trương Xuân N được tiếp tục thay ông Trương H2 thực hiện quyền quản lý, bảo quản nhà từ đường phụng tự cho tổ tiên, ông bà, cha mẹ, truyền tử lưu tôn và được sở hữu, sử dụng phần diện tích nhà đất phía sau nhà từ đường. Năm 2005, ông Trương Xuân N chuyển nhượng cho bà Lương Thị Thanh H1 toàn bộ phần nhà đất phía sau nhà từ đường, diện tích 103,8m^2 theo Giấy bán đất ngày 20/8/2005, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2007, bà Lương Thị Thanh H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Diệp Minh T1 theo Giấy bán nhà đất ngày 29/11/2007, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2016, ông Diệp Minh T1 nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên*" (bl 384)

Tại "*Đơn yêu cầu độc lập (bổ sung)*" đề ngày 02/3/2022, ông Huỳnh Tuấn K - đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Thanh H1, trình bày: "*Bà Lương Thị Thanh H1 là chủ sở hữu nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 151 (Trích một phần), tờ bản đồ số 11 (359 599-8-D), Số thửa đất mới là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Tổ I L, phường N, TP N, tỉnh Khánh Hòa. Hiện nay, mẹ, chị gái và các cháu của bà H1 đang sinh sống trên nhà, đất này. Nguyên nguồn gốc thửa đất này là bà H1 mua của ông Trương Xuân N vào năm 2010, việc mua bán giữa hai bên có lập hợp đồng mua bán toàn bộ nhà ở ngày 20/8/2010. Sau khi mua đất, vào năm 2011, bà H1 xây dựng lại căn nhà trên thửa đất này và để cho mẹ, chị gái và các cháu sinh sống trên nhà, đất này như đã nói trên. Theo ý kiến của bà H1 thì năm 2015, giữa bà H1 và ông T1 có quan hệ vay mượn. Nhằm đảm bảo cho khoản vay này, bà H1 có đưa cho ông Diệp Minh T1 bản gốc Hợp đồng mua bán nhà giữa bà H1 và ông Trương Xuân N và sơ đồ thửa đất cho ông Diệp Minh T1 giữa để làm tin, vì lúc đó nhà, đất này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian sau đó, bà H1 sang định cư ở nước ngoài thì ở Việt Nam ông Diệp Minh T1 đã tự ý làm giả giấy tờ mua bán đất và viết lùi thời gian lại cho phù hợp quy định pháp luật để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Diệp Minh T1 đối với nhà, đất này...*". (Bl 247)

Theo "*Bản tự khai*" ngày 09/5/2024, ông Trương Xuân N khai: "*Trước đây, tôi có bán cho bà Lương Thị Thanh H1 một phần diện tích đất, khoảng hơn 100m^2*

đất tại tổ I, L, phường N, thành phố N trong tổng 500m² đất mà tôi sử dụng với giá 3.000.000 đồng trên một m², hai bên có lập văn bản tại Ủy ban nhân dân phường N ngày 20-8-2010. Sau khi chuyển nhượng thì giấy mua bán do bà Lương Thị Thanh H1 giữ và có nhờ Địa chính phường xuống đo đạc xác định vị trí đất để giao cho bà H1 quản lý, sử dụng. Bà H1 và gia đình bà cũng đã sinh sống ổn định, xây dựng nhà ở từ thời gian đó cho đến nay, giữa tôi và bà H1 không có sự tranh chấp đất đai. Đối với giấy bán đất lập ngày 20-8-2005 giữa bên bán là Trương Xuân N và bà Lương Thị Thanh H1 thì tôi không biết đến tồn tại của giấy này, tôi không viết và không ký vào giấy bán đất năm 2005…" (bl 345)

Theo "*Bản tự khai*" ngày 06/5/2024, bà Nguyễn Thị Mai T5 trình bày: "*Đối với giấy bán nhà, đất 29/11/2007 giữa bên bán là Lương Thị Thanh H1 bên mua là ông Diệp Minh T1 thì tôi trình bày ý kiến như sau: bản thân tôi chưa bao giờ thấy giấy này cũng như ký tờ giấy này, chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Thị Mai T5 phía dưới (người làm chứng) không phải là chữ ký và chữ viết của tôi. Tuy nhiên, trước đấy tại nhà ông Diệp Minh T1 có mặt tôi bà Lương Thị Thanh H1, ông Diệp Minh T1. Ông T1 có đọc cho tôi viết nội dung giấy vay nợ và kèm theo bộ bản vẽ nhà để đảm bảo việc bà hồng đóng lãi đối với khoản vay 500.000.000 mà bà H1 đã vay của ông T1, nhưng giấy này không phải là giấy bán nhà…*" (bl 434)

Ngày 28/10/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 04/2021/QĐ-TCGĐ để giám định chữ ký của bà Lương Thị Thanh H1 trong giấy bán đất ngày 20/8/2005 giữa bên bán ông Trương Xuân N và người mua là bà Lương Thị Thanh H1 và Giấy bán nhà, đất ngày 29/11/2007 giữ bên bán bà Lương Thị Thanh H1, người mua ông Diệp Minh T1.

Tại Kết luận giám định số 414/GĐ-GT/2021 ngày 05/12/2021, Phòng K2 Công an tỉnh K kết luận: "*Chữ ký mang tên "Lương Thị Thanh H1" dưới mục "Bên mua" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; dưới mục Bên bán trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký mang tên "Lương Thị Thanh Hồng" trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 không phải do cùng một người ký ra*" (bl 311)

Với những chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định ông Diệp Minh T1 đã sử dụng giấy tờ có chữ ký giả của bà Lương Thị Thanh H1 để được Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03359 ngày 23/9/2016. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Diệp Minh T1 được cấp trái pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CDD598814, số vào sổ cấp GCN CH 03359 ngày 23/9/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Diệp Minh T1 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28, diện tích 99,5m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tọa lạc tại tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là đúng quy định pháp luật.

[4] Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03359 ngày 23/9/2016 đứng tên ông Diệp Minh T1 được cấp trái pháp luật nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0730/2016/BĐ ngày 03/10/20216 giữa Ngân hàng TMCP P và ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa ngày 03/10/2016, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N ngày 03/10/2016 là vô hiệu.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 162; khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117; 123; 166; 280; 288; 317; 319; 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Căn cứ Điều 98; 99; 100; 166 và 203 Luật đất đai 2013; Điều 132, 138 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 7; 8 và Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thanh H1 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

1.1. Công nhận nhà, đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lương Thị Thanh H1, theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất lập năm 2020 của Công ty TNHH T6 và bản vẽ hiện trạng nhà lập năm 2020 của Công ty TNHH T7 (có bản vẽ đính kèm).

Bà Lương Thị Thanh H1 có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0730/2016/BĐ ngày 03/10/2016 ký kết giữa Ngân hàng TMCP P và ông Diệp Minh T1, bà Bùi Thị Diễm T2; được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa ngày 03/10/2016; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N ngày 03/10/2016 là vô hiệu.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ598814, số vào sổ cấp GCN CH03359 ngày 23/09/2016, do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Diệp Minh T1 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 28, diện tích 99.5m2; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tọa lạc tại tổ I L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã nộp 300.000 án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000586 ngày 14/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đinh Phước Hòa