

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 165/2022/DS-PT

Ngày: 22-12-2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức”.

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

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 162/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2021/QĐ-PT ngày 10/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số phúc thẩm số 275/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; trụ sở: số 130, đường Phan Đăng Lưu, Phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Thanh T, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

- Ông Nguyễn Ngọc V, địa chỉ liên lạc: số 67-67A, đường Ba tháng Hai, Phường A, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 715/QĐ-DAB-PC ngày 15/4/2016).

- Ông Hồ Hoàng H, địa chỉ liên lạc: số 67-67A, đường Ba tháng Hai, Phường A, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2022); có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Lương Viết N, sinh năm: 1971, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1981; cư trú tại: thôn Liên Kết, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông K' R, sinh năm: 1969; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông K'RR, sinh năm: 1984; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5915, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An chứng nhận ngày 28/6/2022); có mặt.

2. Chị K'L, sinh năm: 1990; vắng mặt.

3. Anh K'Luy, sinh năm: 1993; vắng mặt.

4. Anh K'T, sinh năm: 1995; vắng mặt.

5. Chị K'L, sinh năm: 1998; vắng mặt.

6. Anh K'T, sinh năm: 2002; vắng mặt.

7. Bà K'N, sinh năm: 1940; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà K'N: Anh K'Chã, sinh năm: 1988; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5916, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An chứng nhận ngày 28/6/2022); vắng mặt.

8. Chị K'J, sinh năm: 1970; vắng mặt,

9. Chị K'S, sinh năm: 1971; vắng mặt.

10. Anh K'Tốch, sinh năm 1975; có mặt.

11. Chị K'NN, sinh năm: 1977; vắng mặt.

12. Chị K'NNN, sinh năm: 1989; vắng mặt.

13. Anh K'Th, sinh năm: 1994; vắng mặt.

14. Anh K'I, sinh năm: 1996; vắng mặt.

15. Vợ chồng anh K'TA, sinh năm: 1999, chị K'U, sinh năm: 1998; vắng mặt.

16. Vợ chồng anh K' TU, sinh năm: 1994, chị K'Ng, sinh năm: 1996; vắng mặt.

Cùng cư trú tại thôn Đạ Pe, xã Phúc Thọ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

17. Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao; trụ sở: số 110, đường Hùng Vương, khu phố Đồng Tâm, thị trấn Đình Văn, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Thao, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2021 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng Đông Á); lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Thanh Tịnh, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 03/4/2019 Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Lâm Đồng và vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng cho vay số N.0701/119; thỏa thuận cụ thể như sau: Số tiền vay vốn gốc là 900.000.000đ, lãi suất cho vay 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ 04/4/2019 đến 04/4/2020); tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất gồm 400m² đất ODT và 10.571m² đất trồng cây lâu năm tại xã Phúc Thọ, huyện L, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003.

Theo quy định tại điều 10 của Hợp đồng vay số N.0701/119 thì vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả nợ gốc cuối kỳ; trả lãi vào ngày 04 hàng tháng, bên vay phải có nghĩa vụ trả lãi vay tính trên dư nợ thực tế cho Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông N, bà H mới trả lãi đến ngày 14/01/2020 và kể từ ngày đến hạn trả nợ gốc 04/4/2020 cho đến nay vẫn chưa trả nợ gốc.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng nợ gốc là 900.000.000đ; tiền lãi tính đến ngày 29/8/2022 là 344.374.246đ (trong đó lãi trong hạn là 236.250.958đ; lãi phạt quá hạn 108.123.288đ). Tổng cộng là 1.244.374.246đ; vợ chồng ông N, bà H còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0701/119 ngày 03/4/2019 cho đến khi trả nợ hết cho Ngân hàng. Đồng thời, yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 để đảm bảo cho thi hành án.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H thì: Vào ngày 12/8/2016 hai hộ nhà ông K'BiêngT và ông K' R nhờ đứng tên vay vốn Ngân hàng mỗi hộ vay 100.000.000đ, khi vay có làm hợp đồng vay tiền và có thế chấp tài sản.

Cụ thể vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N vay 100.000.000đ, hai bên thỏa thuận lãi suất 0,9%/tháng, thời hạn hợp đồng vay là 05 năm và vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm diện tích đất 4.101m², tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Phúc Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 và diện tích đất 1.403m² thuộc thửa số 166, 168, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Phúc Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006.

Vợ chồng ông K' R, bà K'NG vay 100.000.000đ, hai bên thỏa thuận lãi suất 0,9%/tháng, thời hạn hợp đồng vay là 05 năm khi vay ông K' R, bà K'NG có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003 đối với diện tích đất 5.467m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 22, xã Phúc Thọ, huyện L. Quá trình vay đến hạn thanh toán mà bên vay không trả theo đúng hợp đồng cả gốc lẫn lãi cho bên cho vay thì bên cho vay có quyền được bán tài sản thế chấp.

Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ; do không trả được cả gốc lẫn lãi nên bên vay đã chuyển nhượng và sang tên toàn bộ diện tích đất nó trên cho vợ chồng ông, bà vào ngày 01/7/2016, cũng trong năm 2016 vợ chồng ông, bà đã thế chấp toàn bộ diện tích đất này để vay vốn của Ngân hàng Đông Á với số tiền 900.000.000đ; mỗi năm đáo hạn một lần, làm hợp đồng vay lại phải xóa thế chấp. Đến ngày 03/4/2019 thì vợ chồng ông, bà ký hợp đồng vay của Ngân hàng Đông Á theo hợp đồng số N.0701/119 vay số tiền 900.000.000đ, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là toàn bộ diện tích đất trên cho Ngân hàng. Tuy nhiên, quá trình vay vợ chồng ông, bà làm ăn thua lỗ nên không có tiền trả lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả số tiền gốc là 900.000.000đ và tiền lãi tạm tính đến ngày 20/5/2022 là 307.018.083đ; đồng thời, phải trả thêm lãi phát sinh cho đến ngày thanh lý hợp đồng vay thì vợ chồng ông, bà đồng ý.

- Theo lời trình bày của ông K'RR, người đại diện theo ủy quyền của ông K' R, thì: Vào ngày 12/8/2016 do có nhu cầu vay vốn nên hộ ông K' R có vay của vợ chồng ông N, bà H số tiền 100.000.000đ. Hai bên có lập Hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản tại Văn phòng công chứng Văn Long đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003, có diện tích là 5.467m², thửa số 326, tờ bản đồ số 22, xã Phúc Thọ, huyện L, hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 5 năm, lãi suất 0,9%/tháng thanh toán theo quý, 03 tháng/lần. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Văn Long công chứng.

Để đảm bảo khoản vay trên, ông N đã yêu cầu hộ ông K' R ký vào hợp đồng chuyển nhượng với lý do ông K' R là người đồng bào dân tộc thiểu số nên số tiền cho vay ít phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông N đứng ra vay. Sau khi hộ ông K' R trả hết số nợ gốc và lãi thì ông N sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất trên. Do bản tính thật thà thiếu hiểu biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế hộ ông K' R không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N, bà H. Mục đích duy nhất của hộ ông K' R chỉ để vay tiền và cũng không bàn giao đất cho ông N trên thực địa. Sau 05 năm theo thỏa thuận trong hợp đồng vay hộ ông K' R sẽ thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi cho ông N. Nay được biết vợ chồng ông N, bà H đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nên ông K' R có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003 từ ông K' R, bà K'NG sang cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) ngày 19/4/2016. Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003 từ ông K' R, bà K'NG sang cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng Đông Á được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 04/4/2019. Yêu cầu Ngân hàng Đông Á trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708633 cho gia đình ông K' R.

- Theo lời trình bày của anh K'Chãr, người đại diện theo ủy quyền của bà K'N, thì: Ngày 12/8/2016 do có nhu cầu vay vốn nên vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N có vay của vợ chồng ông N, bà H số tiền 100.000.000đ. Hai bên có lập hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản tại Văn phòng công chứng Văn Long đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Phúc Thọ, huyện L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 đối với thửa đất số 166, 168, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Phúc Thọ, huyện L, hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 5 năm, lãi suất 0,9%/tháng thanh toán theo quý, 03 tháng/lần.

Để bảo đảm khoản vay trên, ông N đã yêu cầu vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N ký vào hợp đồng chuyển nhượng với lý do vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N là người đồng bào dân tộc thiểu số nên số tiền cho vay ít phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông N đứng ra vay. Sau khi vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N trả hết số nợ gốc và lãi thì ông N sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N. Do bản tính thật thà thiếu hiểu biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N không chuyển nhượng đất cho ông N. Mục đích duy nhất của vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N chỉ để vay tiền và cũng không bàn giao đất cho ông N trên thực

địa. Sau 05 năm theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N sẽ thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi cho ông N. Quá trình vay vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N đã trả được cho ông N 40.000.000đ. Nay được biết vợ chồng ông N, bà H thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nên bà K'N có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 từ vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N sang cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) ngày 16/6/2016. Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 từ vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N sang cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng Đông Á được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 04/4/2019. Yêu cầu Ngân hàng Đông Á trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG 303911 cho bà K'N.

- Theo lời trình bày của bà K'Nghều thì: Bà là con ruột của ông K'BiêngT và bà K'N, bà xây dựng gia đình với ông Hùng vào năm 1994, ông Hùng chết năm 2019. Sau khi cưới nhau thì vợ chồng bà sống chung với cha, mẹ được khoảng 01 năm, sau đó ra ở riêng ở nhà gần đập. Đến năm 2000 thì vợ chồng bà chuyển lên phía trên giáp đường bê tông làm căn nhà gỗ để ở và được nhà nước hỗ trợ xây nhà tình thương có diện tích khoảng 24m² tường xây, mái lợp tôn, nền xi măng được xây trên diện tích đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 22, xã Phúc Thọ, huyện L; gia đình bà ở trên căn nhà này sau đó thì cho con gái bà là K'Nguyên và con rể là K'Tài ở. Khi được xây nhà tình thương thì gia đình bà cũng làm thêm một căn nhà xây có diện tích khoảng 24m² tường xây đờ mi, mái lợp tôn, nền xi măng, căn nhà này hiện nay bà đang ở. Đến khoảng năm 2017, con gái bà là K'Nghiem và con rể là K'Tuấn có xây 01 căn nhà xây cấp 4 giáp với căn nhà hiện nay bà đang ở có diện tích khoảng 30m² tường xây gạch, mái lợp tôn, nền xi măng. Toàn bộ 03 căn nhà xây cấp 4 trên đều xây trên diện tích đất mà cha, mẹ bà cho, khi cha, mẹ cho thì chỉ cho bà đất để làm nhà ở và chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Nay qua yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng Đông Á thì bà K'N có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết thì bà thống nhất với yêu cầu của mẹ bà, đối với phần diện tích đất mà cha, mẹ bà cho bà để xây 03 căn nhà xây cấp 4 nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì bà đề nghị để sau này gia đình bà tự giải quyết với nhau nên bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng anh K'TA, chị K'U thì: Chị K'U là con gái ruột của bà K'Nghều. Khi còn nhỏ thì chị K'U sống cùng gia đình, đến năm 2015 chị K'U và anh K'TA xây dựng gia đình với nhau và được mẹ là bà K'Nghều cho hai vợ chồng ở trên căn nhà tình thương được nhà nước hỗ trợ là căn nhà xây cấp 4 có diện tích khoảng 30m², tường xây gạch, mái lợp tôn, nền xi măng, vợ chồng anh, chị vẫn ở trên căn nhà này cho đến nay. Bà K'Nghều chỉ mới cho vợ chồng ở trên căn nhà này chứ chưa làm thủ tục chuyển tên theo quy định. Nay qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đông Á thì bà K'N (là bà ngoại) có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc bà K'N cho mẹ anh, chị đất để xây nhà để ở và hiện nay vợ chồng anh, chị đang sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì đề nghị để sau này gia đình tự giải quyết với nhau nên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng anh K' TU, chị K'Ng thì: Chị K'Ng là con gái của bà K'Nghều. Khi còn nhỏ thì chị K'Ng sống cùng gia đình, đến năm 2012 chị K'Ng và anh K' TU xây dựng gia đình với nhau và sống chung với mẹ là bà K'Nghều, đến năm 2017 thì bà K'Nghều cho hai vợ chồng xây một căn nhà để ở là căn xây cấp 4 có diện tích khoảng 24m², tường xây gạch, mái lợp tôn, nền xi măng và vợ chồng anh, chị vẫn ở trên căn nhà này cho đến nay. Bà K'Nghều chỉ mới cho vợ chồng ở trên căn nhà này chứ chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng Đông Á thì bà K'N (là bà ngoại) có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc bà K'N cho bà K'Nghều đất để xây nhà để ở và hiện nay vợ chồng anh, chị xây nhà để ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì vợ chồng anh, chị đề nghị để sau này gia đình tự giải quyết với nhau nên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Văn Thao, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao (trước đây là Văn phòng công chứng Văn Long), thì: Vào năm 2016 Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K' R, bà K'NG với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 5.467m², thửa số 326, tờ bản đồ số 22, xã Phúc Thọ, huyện L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 4.101m² thửa số 107, diện tích đất 1.403m² (trong đó có 930m² thửa 166, 473m² thửa 168) tờ bản đồ số 22 xã Phúc Thọ, huyện L.

Trình tự, thủ tục lập hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên như sau: Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến công chứng, công chứng viên thấy: Quyền sử dụng đất số AG 303910, AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 cho ông K'BiêngT, bà K'N đứng tên. Sau khi kiểm tra chứng

minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng đầy đủ và hợp lệ nên công chứng viên đã giao cho nhân viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.101m² thửa số 107; diện tích đất 1.403m² (trong đó có 930m² thửa 166, 473m² thửa 168) tờ bản đồ số 22, xã Phúc Thọ, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong công chứng viên đã cho vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N và vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đọc lại hợp đồng. Nhưng vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N không biết chữ nên ông K'BiêngT, bà K'N đã điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng, công chứng viên đã làm đúng quy trình của Luật Công chứng.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003 do hộ ông K' R đứng tên. Sau khi kiểm tra chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng đầy đủ và hợp lệ nên công chứng viên đã giao cho nhân viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Hộ ông K' R đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.467m², thửa số 326, tờ bản đồ số 22, xã Phúc Thọ, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong công chứng viên đã cho hộ ông K' R và vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đọc lại hợp đồng. Nhưng ông K' R (K'L thành viên trong hộ) không biết chữ nên ông K' R và K'L đã điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến công chứng viên. Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng, công chứng viên đã làm đúng quy trình của Luật Công chứng.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng và công chứng hợp đồng thì vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N đồng ý chuyển nhượng và đồng ý lăn tay vào hợp đồng công chứng số 0829 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2016; vợ chồng ông K' R, bà K'N đồng ý chuyển nhượng và lăn tay vào hợp đồng công chứng số 0334 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2016.

Nay theo yêu cầu độc lập của hộ ông K' R và bà K'N hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao không đồng ý.

Ngày 04/4/2019 Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao đã công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 giữa bên thế chấp là vợ chồng

ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Đông Á đối với quyền sử dụng đất các thửa 326, 107, 166, 168 tờ bản đồ số 22 xã Phúc Thọ, số công chứng 1106, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Nay hộ ông K' R và bà hộ bà K'N đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp tương ứng với diện tích đất của từng hộ thì Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao không đồng ý.

Vụ án được tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 73/2022/DSST ngày 29/8/2022; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đông Á về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Đông Á số tiền nợ gốc là 900.000.000đ, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 344.374.246; tổng cộng cả gốc và lãi là 1.244.374.246đ. Đồng thời, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0701/119 ngày 03/4/2019, giữa Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Lâm Đồng với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H trên số tiền nợ gốc chưa trả, cho đến khi trả xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đông Á về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao chứng nhận ngày 04/4/2019, số công chứng 1106, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

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

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ ông K' R, bà K'NG, ông K'L, ông K'Luy, ông K'T, bà K'L và ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 326, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 5.467m² đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708633 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 do Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) công chứng ngày 19/4/2016, số công chứng 0334, quyền số 5 TP/CC-SCC-HĐGD;

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng đối với thửa đất 326, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 5.467m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao chứng nhận ngày 04/4/2019, số công chứng 1106, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng phải trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 cho ông K' R.

Hộ ông K' R được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 5.467m² (CLN) thuộc thửa 326 tờ bản đồ số 22 xã Phúc Thọ, huyện L và tài sản gắn liền với đất, đồng thời được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K'BiêngT, bà K'N và ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 4.101m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn, 3.701m² đất cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 và đối với thửa đất 166, 168, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 1.403m² đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006 do Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) công chứng ngày 16/6/2016, số công chứng 0829, quyền số 5 TP/CC-SCC-HĐGD;

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 4.101m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn, 3.701m² đất cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 và đối với thửa đất 166, 168, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 1.403m² đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006 do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao chứng nhận ngày 04/4/2019, số công chứng 1106, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng phải trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006 cho bà K'N.

Bà K'N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 4.101m² thuộc thửa 107 và diện tích đất 1.403m² thuộc thửa 166, 168 tờ bản đồ số 22 xã Phúc Thọ, huyện L và tài sản gắn liền với đất, đồng thời có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 303910 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 đối với thửa đất 326, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 5.467m² đất cây lâu năm sang tên cho ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H ngày 01/7/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 4.101m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn, 3.701m² đất cây lâu năm) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 đối với thửa đất 166, 168, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 1.403m² đất cây lâu năm do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006, đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng ngày 04/4/2019.

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

Ngày 09/9/2022 Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Lâm Đồng kháng cáo không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 giữa ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Lâm Đồng và buộc Ngân hàng phải trả lại toàn bộ các giấy tờ là tài sản thế chấp đã nêu trong hợp đồng thế chấp nói trên.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đông Á vẫn giữ nguyên kháng cáo đồng thời bổ sung thêm nội dung kháng cáo là không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà H và vợ chồng ông K'BiêngT, bà K'N; giữa hộ ông K' R, bà K'NG, ông K'L, ông K'Luy, ông K'T, bà K'L và ông N, bà H.

Ông K'RR, anh K'Tóch đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ngân hàng Đông Á- Chi nhánh Lâm Đồng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H trả số tiền 900.000.000đ đã vay theo hợp đồng tín dụng số N.0701/119 ngày 03/4/2019 và tiếp tục chịu lãi phát sinh, đồng thời duy trì biện pháp thế chấp tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hộ ông K' R và hộ bà K'N có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông K' R và hộ bà K'N với vợ chồng ông N, bà H; hủy phần phần cập nhật sang tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông N, bà H; hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H với Ngân hàng; yêu cầu Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tương ứng với diện tích đất của từng hộ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Vợ chồng ông N, bà H; chị K'L, anh K'Luy, anh K'T, chị K'L, anh K'T, bà K'N, chị K'J, chị K'S, chị K'NN, chị K'NNN, anh K'Th, anh K'I, vợ chồng chị K'U và anh K'TA, vợ chồng chị K'Ng và anh K' TU, Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2.2] Bà K'NG chết năm 2021; ông K'BT chết năm 2019; trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án (ngày 26/5/2022); do vậy cần đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của những người vừa nêu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm lại xác định những người này là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là không chính xác nên cần xác định lại tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án là phù hợp.

[2.3] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đông Á bổ sung thêm nội dung kháng cáo là không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà H và vợ chồng ông K'BT, bà K'N; giữa hộ ông K' R, bà K'NG, ông K'L, ông K'Luy, ông K'T, bà K'L và ông N, bà H. Xét việc bổ sung nội dung nói trên vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ vào khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 không xem xét nội dung kháng cáo mà nguyên đơn đã bổ sung tại phiên tòa.

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

[3.1] Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Đông Á, trên ông N, bà H đã dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để thế chấp vay vốn bao

gồm: diện tích đất 400m² đất ODT và 10.571m² đất trồng cây lâu năm tại xã Phúc Thọ, huyện L, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, AG303911 do UBND huyện L cấp ngày 06/9/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2003 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3.2] Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông K' R và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông N, bà H đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 được Văn phòng Công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) chứng thực vào ngày 19/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ bà K'N và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông N, bà H đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, số AG 303911 được Văn phòng Công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) chứng thực vào ngày 16/6/2016 là hợp đồng giả tạo, đây chỉ là hình thức thỏa thuận giữa các bên để đảm bảo cho khoản tiền vay nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, việc ông K' R và bà K'N yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên; cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông K' R và bà K'N có căn cứ. Phần này các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Mặc dù khi vay vốn tại Ngân hàng Đông Á, vợ chồng ông N, bà H có thể chấp các quyền sử dụng đất đã được sang tên tại trang 4 của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chứng thực đúng quy định tuy nhiên như trên đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông K' R; hộ bà K'N và vợ chồng ông N, bà H là vô hiệu nên không làm phát sinh hiệu lực đối với giao dịch thế chấp nói trên.

[3.4] Ngoài ra, quá trình nhận thế chấp, Ngân hàng Đông Á cũng không kiểm tra, thẩm định hiện trạng của tài sản nhận thế chấp. Trong thực tế thì phần đất mà vợ chồng ông N, bà H thế chấp có rất nhiều thành viên của hộ ông K' R; hộ bà K'N làm nhà sinh sống, canh tác trên đất; tuy nhiên tại biên bản định giá tài sản thế chấp/cầm cố do Ngân hàng lập ngày 03/4/2019 chỉ thể hiện các diện tích đất tranh chấp mà không có tài sản trên đất. Ngân hàng cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh cho việc các thành viên của hộ ông K' R; hộ bà K'N biết việc vợ chồng ông N, bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu.

[4] Cấp sơ thẩm hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Lâm Đồng do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao chứng nhận ngày 04/4/2019, số công chứng 1106, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và buộc Ngân hàng phải lại cho ông K' R bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2003 và phải trả lại cho bà K'N 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2006 là phù hợp.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới so với tài liệu đã cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; cần giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm đối với nội dung mà Ngân hàng Đông Á kháng cáo.

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

[7] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng thế chấp nói trên.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 121, 122, 127 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc hủy hợp đồng thế chấp và buộc bị đơn trả lại các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sửa bản án sơ thẩm về việc xác định lại tư cách tố tụng của đương sự.

Tuyên xử:

1. Xác định chị K'L, anh K'Luy, anh K'T, chị K'L, anh K'T, chị K'J, chị K'S, anh K'T, chị K'NN, chị K'NNN, anh K'Th, anh K'I là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K' R và bà K'N về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.1530/TC19 ngày 04/4/2019 giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Lâm Đồng đối với thửa đất 326, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 5.467m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708633 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 và đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 4.101m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn, 3.701m² đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 và đối với thửa đất 166, 168, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 1.403m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006; tất cả do Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao chứng nhận ngày 04/4/2019, số công chứng 1106, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Lâm Đồng trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 708633 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 cho ông K' R.

Hộ ông K' R được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 5.467m² (CLN) thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 22 xã Phúc Thọ, huyện L và tài sản gắn liền với đất, đồng thời được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Lâm Đồng phải trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910, số AG 303911 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006 cho bà K'N.

Hộ bà K'N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 4.101m² thuộc thửa 107 và diện tích đất 1.403m² thuộc thửa 166, 168 tờ bản đồ số 22 xã Phúc Thọ, huyện L và tài sản gắn liền với đất, đồng thời có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 303910 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông (bà) K'Rừu vào ngày 31/12/2003 đối với thửa đất 326, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện tích 5.467m² đất cây lâu năm; sang tên cho ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H ngày 01/7/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303910 đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L, có diện

tích 4.101m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn, 3.701m² đất cây lâu năm) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 303911 đối với thửa đất 166, 168, tờ bản đồ 22, xã Phúc Thọ, huyện L có diện tích 1.403m² đất cây lâu năm; tất cả do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông K'BiêngT, bà K'N vào ngày 06/9/2006; sang tên vợ chồng ông N, bà H ngày 01/7/2016; tất cả đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Lâm Đồng ngày 04/4/2019 .

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 24.105.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003247 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ngân hàng Đông Á được nhận lại 23.805.000đ án phí còn thừa.

Ông K' R không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, ông K' R được nhận lại số tiền 900.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003325 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng (ông K'Krế nộp thay).

- Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Đông Á phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003504 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ngân hàng Đông Á đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01)
- Đường sự (19);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch