

Bản án số: 102/2022/DS-PT

Ngày: 25-4-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,  
tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

**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 **Phạm Việt Cường**.

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Tấn Long**.

Bà **Lê Thúy Cầu**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Phạm Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Ông **Nguyễn Chiến** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-4-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2021/TLPT-DS ngày 10-9-2021 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 25-6-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1429/2022/QĐXX-PT ngày 01-4-2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng X.**

Địa chỉ: Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Tiết Văn T** - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27-12-2019):*

Ông **Nguyễn Công T** - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng X - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk.

*Người được ủy quyền lại (Giấy ủy quyền số 56/NHN<sub>0</sub>-UQ ngày 01-10-2020:*

Ông **Nguyễn Văn T** - Chức vụ: Giám đốc Phòng Giao dịch Đại học B, Ngân hàng X - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk; địa chỉ: thành phố B, tỉnh

Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Luật sư **Dương Thanh M** - Công ty Luật TNHH N, Chi nhánh Miền Nam; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt tại phiên tòa.

*- Bị đơn:*

**1. Ông Bàn Ngọc V**; địa chỉ cư trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ tạm trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2. Bà Phan Thị H**; địa chỉ cư trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ tạm trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06-4-2021):*

Ông **Lưu Hải H**; địa chỉ cư trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

**1. Bà Phan Thị L**, địa chỉ cư trú: Số 255 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

**2. Chị Trần Thị Ngọc P**; địa chỉ cư trú: Số 255 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

**1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 28/GUQ-UBND ngày 13-4-2021):*

Ông **Huỳnh Nhật N** - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, vắng mặt.

**2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B**; địa chỉ: Số 02 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05-3-2020):*

Ông **Võ Thanh P** - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, vắng mặt.

**3. Chị Bàn Thị Phi Y**; địa chỉ cư trú: Khối 8, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**4. Anh Bàn Phú D**; địa chỉ cư trú: Khối 8, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**5. Chị Bàn Thị Y N**; địa chỉ cư trú: Khối 8, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**6. Anh Trần Ngọc T**; địa chỉ cư trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

**7. Chị Trần Thị Ngọc L**; địa chỉ cư trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*- Người làm chứng theo yêu cầu của đương sự:*

**1. Bà Phan Thị L**, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

**2. Ông Nguyễn T**, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Khối 06A, phường T,

thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25-12-2014, vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H (sau đây viết tắt là vợ chồng ông V) và Ngân hàng X - Chi nhánh B - Phòng Giao dịch Đại L (nay là Ngân hàng X - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học B) có ký Hợp đồng tín dụng số 5208-LAV-201403845/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng X - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cho vợ chồng ông V vay 1.950.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 36 tháng. Khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, diện tích 338,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số BT 779069 ngày 17-6-2014 đứng tên hộ bà Phan Thị H.

Kể từ khi vay cho đến nay, vợ chồng ông V mới trả cho Ngân hàng tiền lãi là 20.538.333 đồng, còn nợ gốc chưa trả. Nay, đã quá thời hạn thanh toán nhưng vợ chồng ông V vẫn không trả nợ gốc và lãi suất, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 1.950.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 25-6-2021 là 1.904.680.556 đồng. Đồng thời, phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 26-6-2021, cho đến khi trả hết nợ gốc. Trường hợp vợ chồng ông V không trả hoặc trả không đủ tiền cho Ngân hàng, thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản mà vợ chồng ông V đã thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm nợ gốc và lãi suất trong hạn và quá hạn của khoản vay.

Ngân hàng không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Phan Thị L về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa Ngân hàng với vợ chồng ông V, vì thời điểm nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, theo Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 là của vợ chồng ông V và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết ngay tình, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đây là tài sản bảo đảm của khoản vay, nên phải được xử lý theo quy định để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*Bị đơn, ông Bàn Ngọc V và bà Phan Thị H trình bày:*

Năm 1995, tôi (Phan Thị H) và bà Phan Thị L (chị gái) cùng nhau mua 02 lô đất (chiều rộng theo mặt đường là 10 m, chiều dài là 30 m) của vợ chồng ông Võ Ngọc P và bà Trần Thị T (sau đây viết tắt là vợ chồng bà T). Tôi đứng tên mua 01 lô đất, diện tích 150 m<sup>2</sup> (rộng 05 m, dài 30 m), bà Phan Thị L đứng tên mua 01 lô đất, diện tích 150 m<sup>2</sup> (rộng 05 m, dài 30 m). Khi nhận chuyển nhượng, giữa tôi và vợ chồng bà T lập “Giấy sang nhượng đất cà phê” ngày 25-4-1995, bà L và vợ chồng bà T cũng lập “Giấy sang nhượng đất cà phê” ngày 25-4-1995, hai giấy sang nhượng đất được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) phường T (nay là phường T), thành phố B xác nhận. Lô đất mà tôi nhận chuyển nhượng có tứ cận:

Đông giáp Nông trường cao su X; Tây giáp đất ông Võ Ngọc P; Nam giáp đất ông Đàm Trung G (G); Bắc giáp đất bà Phan Thị L; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 10.000.000 đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 35.000.000 đồng. Bà L cho rằng lô đất này do bà L nhận chuyển nhượng và nhờ tôi đứng tên là không đúng. Năm 2011, tôi đã làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ đối với 02 lô đất mà tôi và bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà T và được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BE 026906, ngày 15-5-2011 đứng tên hộ bà Phan Thị H, với diện tích 338,4 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp và sau đó tôi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 17-6-2014, UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BT 779069 đứng tên hộ bà Phan Thị H, với diện tích 338,4 m<sup>2</sup>, trong đó có 50 m<sup>2</sup> đất ở đô thị (thuộc phần đất số 253 H), còn lại là đất trồng cây lâu năm. L do ngày 05-12-1995, tôi tự làm giấy chuyển nhượng đất của bà L (thuộc phần đất số 255 H) sang cho tôi, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là vì trước đó hai chị em có thỏa thuận đổi đất, cụ thể vợ chồng tôi được cha, mẹ chồng cho diện tích đất tại phường Tân An, thành phố B, nên đã thỏa thuận giao phần đất này cho bà L để đổi lấy phần đất bà L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T, nhưng hai chị em chỉ thỏa thuận miệng, nên không có giấy tờ chứng minh và hiện nay phần đất đổi cho bà L, thì mẹ con bà L cũng đã bán cho người khác.

Ngày 25-12-2014, vợ chồng tôi thế chấp Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 để ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng 1.950.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng tôi còn nợ Ngân hàng khoản vay gốc là 1.950.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 25-6-2021 là 1.904.680.556 đồng. Chúng tôi đồng ý trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo yêu cầu, nhưng chỉ chấp nhận xử lý một phần tài sản thế chấp (diện tích đất 150 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi) là diện tích đất mà tôi (H) nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà T, còn diện tích 150 m<sup>2</sup> đất còn lại, chúng tôi chấp nhận trả cho bà Phan Thị L.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thị L: Chúng tôi đồng ý trả lại cho bà L lô đất thuộc số 255 H, có diện tích theo đo đạc thực tế là 176,5 m<sup>2</sup> và chấp nhận hủy một phần Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 đối với diện tích đất này; phần đất còn lại hiện mang số 253 H, có diện tích 160,2 m<sup>2</sup> là đất của tôi (H) đã thế chấp để vay tiền, nên đồng ý giao cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ. Tài sản hiện nay trên lô đất số 255 H có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 51,84 m<sup>2</sup>, trong đó phần mái lợp tôn do chúng tôi xây dựng, có giá trị là 4.440.096 đồng. Nếu phải trả lại đất, chúng tôi yêu cầu bà L phải thanh toán lại trị giá tài sản.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Bà Phan Thị L trình bày:

Năm 1995, tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T 02 lô đất cụ thể:

- Lô đất thứ nhất có diện tích 150 m<sup>2</sup> (rộng 05 m, dài 30 m), có tứ cận: Đông giáp Nông trường cao su X; Tây giáp đất ông Võ Ngọc P; Nam giáp đất bà Phan Thị H; Bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân X. Thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất cà phê” ngày 25-4-1995, có chữ ký của tôi, ông P và bà T, có xác nhận của UBND phường T. Nay lô đất thuộc số 255 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Lô đất thứ hai có diện tích 150 m<sup>2</sup> (rộng 05 m, dài 30 m), có tứ cận: Đông giáp Nông trường cao su X; Tây giáp đất ông Võ Ngọc P; Nam giáp đất ông Đàm Trung G (G); Bắc giáp đất bà Phan Thị L, hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất cà phê” ngày 25-4-1995, giữa ông Võ Ngọc P, bà Trần Thị T với bà Phan Thị H có xác nhận của UBND phường T. Lô đất này tôi nhận chuyển nhượng nhưng đứng tên trên Giấy sang nhượng là bà Phan Thị H (em ruột) và chữ ký tên Phan Thị H trong Giấy sang nhượng là do tôi viết và ký. Mục đích tôi nhận chuyển nhượng, nhưng lại đứng tên bà H là để sau này sang tên cho con tôi là Trần Thị Ngọc P (vì thời điểm đó P mới 05 tuổi). Bà Phan Thị H không phải là người nhận chuyển nhượng đất và không có quyền lợi gì đối với diện tích đất này. Lô đất này hiện nay mang số 253 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì.

Năm 2000, tôi phải đi chấp hành án phạt tù và đến năm 2013 chấp hành xong. Trong thời gian chấp hành án, năm 2010, tôi cho bà Phan Thị H mượn đất để bán quán cà phê và bà H phải đóng thuế đất hàng năm. Trong thời gian sử dụng đất, bà H đã tự ý làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất và sau đó đã sử dụng giấy này thế chấp vay tiền Ngân hàng. Cuối năm 2015, khi Ngân hàng đến làm việc tại nhà về việc bà H vay tiền, thì tôi mới biết vợ chồng ông V đã tự ý làm Giấy CNQSDĐ. Việc vợ chồng ông V tự ý làm thủ tục để được cấp Giấy CNQSDĐ và thế chấp cho Ngân hàng vay tiền đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Đồng thời, việc UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BE 026906 ngày 15-5-2011 và số BT 779069 ngày 17-6-2014 cho hộ bà Phan Thị H là không đúng pháp luật, vì diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của tôi. Tôi khẳng định không chuyển nhượng đất cho bà H, “Giấy sang nhượng đất” ngày 05-12-1995, thể hiện nội dung tôi sang nhượng cho bà H lô đất có diện tích 150 m<sup>2</sup> là do bà H tự làm giả và căn cứ vào giấy này để kê khai. Do bà H kê khai và được cấp Giấy CNQSDĐ không đúng pháp luật, nên việc sử dụng Giấy CNQSDĐ thế chấp cho Ngân hàng vay tiền là vô hiệu. Tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp, vì tài sản này là của tôi.

Tôi đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền quản lý, sử dụng của tôi và yêu cầu hủy 02 Giấy CNQSDĐ nêu trên và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là bà Phan Thị H, ông Bàn Ngọc V.

Hiện nay tôi đang quản lý, sử dụng cả hai lô đất, các tài sản trên đất gồm có: Trên phần đất thuộc số 253 H có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 147,5 m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, móng xây đá hộc, tường xây gạch chịu lực, nền lát gạch Ceramic, có gác lửng, trần tôn lạnh, do vợ chồng ông V xây dựng. Trên phần đất thuộc số 255 H có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 51,84 m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát xi măng, mái lợp tôn, trần tôn lạnh, trong đó: Phần mái lợp tôn là do vợ chồng ông V làm, còn phần tường và 01 căn nhà diện tích 30 m<sup>2</sup> ở phía sau, móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic do tôi và con gái (P) xây dựng thêm.

- *Chị Trần Thị Ngọc P trình bày:*

Chị P nhất trí với trình bày của bà Phan Thị L (là mẹ của chị) và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị L.

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

*- Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:*

Ngày 26-02-2011, bà Phan Thị H lập hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B. Hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ ngày 26-02-2011, được UBND phường T xác nhận ngày 14-3-2011; Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới sử dụng đất; Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 26-5-2011, thể hiện nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị L, hai bên viết giấy tay; Giấy nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Võ Ngọc P diện tích 150 m<sup>2</sup>, được UBND phường T xác nhận ngày 25-4-1995 (hồ sơ gốc hiện nay bị thất lạc), hộ bà Phan Thị H đã sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay, không có tranh chấp. Từ nguồn gốc đất và các giấy tờ nêu trên, căn cứ Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, thì trường hợp hộ bà Phan Thị H đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ. Do đó, ngày 15-5-2011, UBND phố B đã cấp Giấy CNQSDĐ số BE 026906 đối với diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup> nông nghiệp thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B cho hộ bà Phan Thị H. Sau đó, hộ bà Phan Thị H chuyển mục đích sử dụng đất đối với 50 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất ở (đất ở thuộc phần đất số 253 H) và được UBND thành phố B cấp lại Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 cho hộ bà Phan Thị H.

Như vậy, UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BE 026906 ngày 15-5-2011 cho hộ bà Phan Thị H và cấp lại Giấy CNQSDĐ số BT 779609 ngày 17-6-2014 cho hộ bà Phan Thị H đối với thửa đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Ủy ban nhân dân phường T trình bày:*

Đầu năm 2011, bà Phan Thị H nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích là 338,4 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là trồng cây lâu năm. Hồ sơ của bà Phan Thị H đúng, đủ thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Sau khi bà Phan Thị H nộp hồ sơ, UBND phường đã tiến hành các thủ tục theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và khoản 1, khoản 2 Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ. Sau khi thực hiện các thủ tục đúng quy định, ngày 14-3-2011 UBND phường T đã ký xác nhận vào Đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ của bà Phan Thị H và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để tiến hành các thủ tục tiếp theo.

Như vậy, UBND phường T đã thực hiện đúng, đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Chị Bàn Thị Phi Y, anh Bàn Phú D và chị Bàn Thị Y N trình bày:*

Chị Phi Y, anh D và chị Y N là con ruột của ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H. Năm 2014, chị Y, anh D và chị N đã ký giấy ủy quyền cho cha, mẹ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, vì quyền sử dụng đất được cấp

cho hộ gia đình. Tuy nhiên, đối với tài sản mà cha, mẹ đã thế chấp, các anh chị không có đóng góp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, các anh, chị từ chối tham gia tố tụng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 25-6-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

Căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 128, khoản 2 Điều 138, Điều 256, Điều 258, Điều 471, Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 9, khoản 1 Điều 50 và Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 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, xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đạt L - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk (nay là Phòng Giao dịch Đại học B).

- Buộc vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk tổng cộng gốc và lãi là 3.834.422.223 đồng; trong đó, nợ gốc là 1.950.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 25-6-2021 là 1.904.680.556 đồng. Ông V, bà H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26-6-2021 cho đến khi trả hết nợ gốc.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L đối với diện tích đất 176,5 m<sup>2</sup> (số 255 H) thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Đông Bắc giáp nhà bà Vũ Thị H Thúy, dài 30,39 m; Đông Nam giáp đường H, rộng 05 m; Tây Nam giáp nhà 253 H (đất của bà H), dài 31,5 m; Tây Bắc giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyên phát nhanh Thuận Phong, rộng 06 m. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 51,84 m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát xi măng, trần tôn lạnh và 01 căn nhà diện tích 30 m<sup>2</sup> ở phía cuối lô đất, móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic.

Bà Phan Thị L phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H giá trị tài sản trên đất là 4.440.096 đồng.

**3.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H), thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Đông Bắc giáp nhà số 255 H (đất của bà L), dài 31,5 m; Đông Nam giáp đường H, dài 05 m; Tây Nam giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyên phát nhanh Thuận Phong, dài 32,57 m; Tây Bắc giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyên phát nhanh Thuận Phong, rộng 05 m.

**4.** Công nhận quyền sử dụng đất của ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H đối với diện tích 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H), thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Đông Bắc giáp nhà số 255 H (đất của bà L), dài 31,5 m; Đông Nam giáp đường H, rộng 05 m; Tây Nam giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyển phát nhanh Thuận Phong, dài 32,57 m; Tây Bắc giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyển phát nhanh Thuận Phong, rộng 05 m.

- Tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 026906 ngày 15-5-2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 779069 ngày 17-6-2014, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H đối với diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phan Thị L, ông Bàn Ngọc V và bà Phan Thị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**5.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk về xử lý hợp đồng thế chấp.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H với Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk có hiệu lực đối với diện tích đất 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H) thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 779069 ngày 17-6-2014, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H với Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk vô hiệu đối với diện tích đất 176,5 m<sup>2</sup> (số 255 H) thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị L, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Trường hợp bà Phan Thị H và ông Bàn Ngọc V không trả nợ hoặc trả nợ không đúng hạn, thì Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk có quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H) thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có vị trí tứ cận theo Biên bản thẩm định ngày 11-7-2018 và Biên bản định giá ngày 25-9-2018.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Ngọc P.

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

- Ngày 26-6-2021, bà Phan Thị L kháng cáo và ngày 05-8-2021, bà L kháng cáo bổ sung bản án.

- Ngày 09-7-2021, Ngân hàng X kháng cáo bản án.

*Căn cứ vào các tài liệu 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 các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 26-6-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L kháng cáo và ngày 05-8-2021, bà L kháng cáo bổ sung; ngày 09-7-2021, nguyên đơn là Ngân hàng X kháng cáo. Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa Ngân hàng X với ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H được giao kết hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779069 ngày 17-6-2014, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H trong trường hợp vợ chồng ông V không trả được nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L đề nghị buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho bà 02 lô đất: Lô đất có diện tích 176,5 m<sup>2</sup> (số 255 H) và lô đất có diện tích 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779069 ngày 17-6-2014, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Ngày 12-8-2016, Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H trả cho Ngân hàng số nợ gốc, tiền lãi suất tính đến ngày 25-6-2021 và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 26-6-2021 cho đến khi trả hết nợ gốc, theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Trường hợp vợ chồng ông V không trả hoặc trả không đầy đủ tiền cho Ngân hàng, thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản mà vợ chồng ông V đã thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm nợ gốc và lãi suất trong hạn và quá hạn của khoản vay.

Ngày 16-12-2016, bà Phan Thị L và chị Trần Thị Ngọc P khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H thuộc quyền sử dụng của bà; yêu cầu hủy 02 Giấy CNQSDĐ (Giấy CNQSDĐ số BE 026906 ngày 15-5-2011 và Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014, đều do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H và hủy Hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng X với bên thế chấp là ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết thành 02 vụ án. Sau đó, xét thấy cả 02 vụ án đều có tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và người bị kiện đều là ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định nhập vụ án và xác định nguyên đơn là Ngân hàng X; bị đơn là ông Bàn Ngọc V và bà Phan Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L và chị Trần Thị Ngọc P; đồng thời, xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu” là đúng quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện của UBND phường T vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là chị Bàn Thị Phi Y, anh Bàn Phú D và chị Bàn Thị Y N đều có lời khai xác định không có quyền lợi gì đối với tài sản tranh chấp và đều từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị Trần Thị Ngọc P (là con gái bà L) có yêu cầu độc lập cùng nội dung với bà L, nhưng quá trình giải quyết vụ án, chị P không trình bày ý kiến, không nêu yêu cầu và không tham gia tố tụng. Trường hợp này được coi là từ bỏ quyền của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của chị P là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

## [2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L:

### - Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Theo lời khai của bà Phan Thị L: Năm 1995, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T 02 lô đất, các bên đã lập 02 “Giấy sang nhượng đất cà phê” cùng ngày 25-4-1995, có xác nhận của UBND phường T (nay là phường T), thành phố B, cụ thể:

(1). Lô đất thứ nhất: Ngày 25-4-1995, bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T 01 lô đất có diện tích 150 m<sup>2</sup> (rộng 05 m, dài 30 m), có vị trí: Đông giáp Nông trường cao su X; Tây giáp đất ông Võ Ngọc P; Nam giáp đất bà Phan Thị H; Bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân X; hiện lô đất này là số 255 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(2). Lô đất thứ hai: Ngày 25-4-1995, bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T 01 lô đất có diện tích 150 m<sup>2</sup> (rộng 05 m, dài 30 m), có vị trí: Đông giáp Nông trường cao su X; Tây giáp đất ông P; Nam giáp đất ông Đàm Trung G (G); Bắc giáp đất bà **Phan Thị L**; hiện lô đất này là số 253 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Phan Thị L cho rằng lô đất thứ hai bà nhờ bà Phan Thị H (em gái) đứng tên hộ để sau này bà cho con gái là Trần Thị Ngọc P, nên lô đất đứng tên trong Giấy sang nhượng là bà Phan Thị H, nhưng thực tế bà (L) là người trực tiếp giao dịch, trả tiền và chữ ký tên “H” trong Giấy sang nhượng là do bà ký. Năm 2000, bà phải chấp hành 17 năm tù thì năm 2010, vợ chồng bà H tự ý xây nhà trên hai lô đất để kinh doanh và bán cà phê, sau đó tự làm Giấy CNQSDĐ đối với hai lô đất này. Tuy nhiên, để cho bà không tranh chấp, bà H đã lập Giấy ủy quyền ngày 12-12-2011, ủy quyền cho cháu Trần Thị Ngọc P toàn quyền sử dụng lô đất trên (nay thuộc số 253 H).

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng lời khai của bà Phan Thị L về nguồn gốc đất là có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: lời khai của bà L phù hợp với lời khai của những người tham gia tố tụng khác và phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cụ thể:

Tại Biên bản hòa giải ngày 16-12-2015 và ngày 17-12-2015, do UBND phường T chủ trì hòa giải tranh chấp giữa bà Phan Thị L với bà Phan Thị H đối với 02 lô đất nêu trên, tại buổi hòa giải này bà H trình bày: *“Tôi thừa nhận nguồn gốc hai lô đất trên mà tôi đã đăng ký và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-6-2012 tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 7A, phường T, thành phố B, tỉnh tỉnh Đắk Lắk là của bà Phan Thị L, do bà Phan Thị L mua lại của ông Võ Ngọc P và bà Trần Thị T. Việc tôi đi đăng ký quyền sử dụng đất, vì tôi được bà Phan Thị L cho mượn đất để ở, nhưng tôi đã khai không đúng với cơ quan nhà nước đây là đất của tôi để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Lời khai của bà Phan Thị H tại các biên bản nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, do đó theo quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì sự thừa nhận của bà Phan Thị H là tình tiết không phải chứng minh.

Ngoài ra, lời khai xác nhận của bà Phan Thị H còn phù hợp với lời khai của bà Trần Thị T (người chuyển nhượng đất cho bà L), được thể hiện tại **Đơn tường trình và cam kết** ngày 23-3-2022, được Chứng thực tại Văn phòng Công chứng Nguyên Hiệp: *“Trước đây tôi có bán cho cô Phan Thị L diện tích đất trồng cà phê, có chiều ngang 10 m x chiều dài 30 m. Đất này nằm trong bìa đỏ của tôi. Sau khi cô L giao đủ 20 triệu đồng cho tôi và chồng tôi tại nhà cô L tại địa chỉ 29/5/ L Tự Trọng, phường Tân An, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thì cô L có yêu cầu tách thành 02 lô, trong đó có 01 lô mang tên cô Phan Thị H (lô này để sau cho con cô L). Sau khi làm thủ tục tách bìa tôi đã ghi như vậy và cho cô L ký vào cả hai lô. Tôi đã giao giấy tờ chuyển nhượng cả 02 lô đất nêu trên cho cô L tại nhà của cô và **tôi không biết cô H là ai, .... Tôi không bán đất cho cô Phan Thị H và cô H cũng không đưa tiền cho tôi**”* và phù hợp với lời khai của những người làm chứng khác là ông Nguyễn T, bà Phan Thị L (có quan hệ thân quen với bà L và bà H) cùng có lời khai khẳng định họ là những người biết rõ sự việc chuyển nhượng đất đang tranh chấp, bà Phan Thị L là người nhận chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên, không phải đất của bà Phan Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Phan Thị L cung cấp tài liệu là “Giấy làm chứng” ngày 05-11-2018 (bút lục số 252), có nội dung *“Tôi tên Hồ Thị Thương là*

*mẹ đẻ của Phan Thị L xác nhận con tôi mua hai lô đất ở 253 và 255 H từ năm 1995. Hai vợ chồng H, V không liên quan, những lời khai với Tòa hoàn toàn bịa đặt... ”.*

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ như nêu trên, có đủ cơ sở để xác định 02 lô đất hiện nay mang số 253 và 255 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Võ Ngọc P, bà Trần Thị T ngày 25-4-1995.

- Về quá trình sử dụng đất:

Bà Phan Thị H thừa nhận năm 2000, bà Phan Thị L phải chấp hành án 17 năm về tội “Tham ô tài sản”, nên vợ chồng bà quản lý, sử dụng cả hai lô đất này. Năm 2010, bà xây nhà trên hai lô đất để kinh doanh cà phê; năm 2011, bà lập hồ sơ, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Để được cấp Giấy CNQSDĐ đối với cả hai lô đất, vợ chồng bà đã **làm giả** “Giấy sang nhượng đất” ngày 05-12-1995, có nội dung bà Phan Thị L nhượng lại cho bà Phan Thị H lô đất có diện tích 150 m<sup>2</sup>. Căn cứ các giấy tờ về đất do bà cung cấp, ngày 15-5-2011, UBND thành phố B cấp cho bà Giấy CNQSDĐ số BE 026906 đối với diện tích 338,4 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (cấp chung cả hai lô đất). Năm 2014, bà làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với 50 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất ở (thuộc thửa đất số 253 H) và ngày 17-6-2014, UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BT 779069 cho hộ bà Phan Thị H. Lời khai này của bà H phù hợp với nội dung Công văn số 6722/CSKT ngày 16-12-2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đắk Lắk (bút lục số 502 - 503), có nội dung: “... Có cơ sở để xác định vợ chồng bà Phan Thị H có hành vi làm giả Giấy sang nhượng đất đề ngày 05-12-1995, với nội dung bà Phan Thị L chuyển nhượng 150 m<sup>2</sup> đất cho bà Phan Thị H, sau đó nộp giấy này cùng các giấy tờ, tài liệu khác để được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất này được bà Phan Thị L cho mượn để kinh doanh từ năm 2010. Sau khi chấp hành án, bà Phan Thị L đã lấy lại đất và sử dụng hai lô đất nêu trên từ đó đến nay. Do đó, tuy vợ chồng bà Phan Thị H có hành vi làm giả giấy tờ chuyển nhượng để được UBND thành phố B cấp cùng một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng toàn bộ diện tích đất nêu trên thực tế vẫn do bà Phan Thị L đang sử dụng, nên không có căn cứ xác định bà Phan Thị H chiếm đoạt tài sản”.

Như vậy, việc bà Phan Thị L cho rằng cả 02 lô đất (số 253 và số 255 H) đều là của bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T và thuộc quyền sử dụng của bà là đúng với thực tế khách quan. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất của vợ chồng bà T; năm 2000, bà Phan Thị L phải đi chấp hành án phạt tù, bà Phan Thị H quản lý, sử dụng cả hai lô đất này; năm 2010, vợ chồng bà H xây dựng nhà trên đất để kinh doanh và bán cà phê.

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 26-02-2011, bà Phan Thị H làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với 02 lô đất. Kèm theo hồ sơ kê khai, bà H cung cấp Giấy sang nhượng đất ngày 05-12-1995, với nội dung: *Bà Phan Thị L chuyển nhượng lô đất có diện tích 150 m<sup>2</sup> tại tổ 46, phường T, thành phố B cho bà Phan Thị H với số tiền 03 cây vàng* (Giấy sang nhượng này đã được xác định do bà H làm giả).

Căn cứ vào Giấy sang nhượng ngày 05-12-1995 và các giấy tờ kèm theo; ngày 14-3-2011, UBND phường T đã ký xác nhận vào Đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ của bà Phan Thị H và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố. Ngày 15-5-2011, UBND thành phố B đã cấp Giấy CNQSDĐ số BE 026906 đối với diện tích 338,4 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B cho hộ bà Phan Thị H (cấp cả hai lô đất cùng một Giấy chứng nhận). Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, hộ bà Phan Thị H thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với 50 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất ở (thuộc lô đất số nhà 253) và ngày 17-6-2014, UBND thành phố B cấp lại Giấy CNQSDĐ số BT 779609 cho hộ bà Phan Thị H.

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, khi tiến hành làm thủ tục đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ, bà Phan Thị H chỉ cung cấp bản photocopy Giấy sang nhượng đất viết tay, không phải là giấy tờ gốc, nhưng UBND phường T và UBND thành phố B không thẩm tra, xác minh tính hợp pháp của giấy tờ này và không thông báo bằng văn bản cho người chuyển quyền sử dụng đất biết là vi phạm về trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ được quy định tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ và Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ. Do đó, việc UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BE 026906 ngày 15-5-2011 đối với diện tích 338,4 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho hộ bà Phan Thị H và cấp lại Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 cho hộ bà Phan Thị H là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất là 338,4 m<sup>2</sup> của bà Phan Thị L.

- Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy CNQSDĐ:

Do có đủ căn cứ để xác định diện tích 338,4 m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B theo Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 đứng tên hộ bà Phan Thị H là tài sản của bà Phan Thị L, nên yêu cầu độc lập của bà Phan Thị L là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 255 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ *“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L, công nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L đối với diện tích 176,5 m<sup>2</sup> đất (số 255 H) tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B...; đồng thời, hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 026906 ngày 15-5-2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 779069 ngày 17-6-2014 đứng tên hộ bà Phan Thị H”* là chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ trong việc xác định nguồn gốc đất, xác định người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này để công nhận cho bà Phan Thị L được quyền quản lý, sử dụng đối với cả 02 lô đất nêu trên.

- Về yêu cầu hủy Hợp đồng hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất:

Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014 đứng tên hộ bà Phan Thị H, thì ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H và Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đạt L - Chi nhánh B ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

18414/BĐTD ngày 24-12-2014 và Hợp đồng tín dụng số 5208-LAV-20140/HĐTD ngày 25-12-2014 để vợ chồng ông V vay 1.950.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28-11-2019 (bút lục số 469) đại diện Ngân hàng khẳng định để bảo đảm cho khoản vay, bà Phan Thị H thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất, nhưng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, Báo cáo thẩm định, tái thẩm định ngày 25-12-2014 của Ngân hàng, thì tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng đối với khoản vay 1.950.000.000 đồng của bà Phan Thị H là diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup>, không bao gồm tài sản trên đất như khẳng định của đại diện Ngân hàng.

Như vậy, bà Phan Thị H đã dùng các thông tin không đúng sự thật về nguồn gốc diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup> để cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên mình, sau đó sử dụng Giấy chứng nhận này để thế chấp cho Ngân hàng. Khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà Phan Thị H, Ngân hàng không thẩm định, xác minh để xem xét tình trạng thực tế của tài sản thế chấp, vì thời điểm bà Phan Thị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và ký hợp đồng tín dụng (năm 2014) với Ngân hàng, thì bà Phan Thị L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp và cũng tại thời điểm này, bà L đã gửi đơn đến Cơ quan Cảnh sát điều tra tố cáo việc bà Phan Thị H làm giả giấy tờ để được cấp Giấy CNQSDĐ. Tại mục 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử hướng dẫn: “... Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định xác minh nên không biết ông A và bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất **hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A và bà B biết việc thế chấp tài sản này.** Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II Công văn số 64/ TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao v/v Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính”.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao (nêu trên), Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở để khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014 giữa ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H với Ngân hàng X - Chi nhánh B **vô hiệu toàn bộ**. Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, nên Hợp đồng tín dụng số 5208-LAV-201403845/HĐTD ngày 25-12-2014, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh B - Phòng Giao dịch Đạt L với ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H là hợp đồng tín dụng không có thế chấp; các bên đương sự thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật về tín dụng.

Như vậy, kháng cáo của bà Phan Thị L đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.2]. Đối với kháng cáo của Ngân hàng:

Theo Hợp đồng tín dụng số 5208-LAV-201403845/HĐTD ngày 25-12-2014, vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H vay của Ngân hàng số tiền là

1.950.000.000 đồng; theo đó: Lãi suất thỏa thuận 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận; thời hạn vay là 36 tháng, phân kỳ hạn trả nợ làm 03 lần (ngày 25-12-2015, ngày 25-12-2016 và ngày 25-12-2017), mỗi kỳ phải trả 650.000.000 đồng nợ gốc. Sau khi vay, vợ chồng ông V mới trả được 20.538.333 đồng tiền lãi và cho đến nay vẫn chưa trả khoản tiền nợ gốc và lãi nào. Hiện nay vợ chồng ông V còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.950.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 25-6-2021 là 1.904.680.556 đồng (lãi trong hạn 1.394.845.834 đồng, lãi quá hạn 489.576.389 đồng). Như vậy, vợ chồng ông V đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc vợ chồng ông V trả nợ là có căn cứ.

Do tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích 338,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số BT 779069 ngày 17-6-2014, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H đã bị tuyên hủy giá trị pháp lý do vi phạm điều cấm của pháp luật; đồng thời, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa ông V với Ngân hàng bị vô hiệu toàn bộ, các bên đương sự thực hiện hợp đồng tín dụng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm *“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk về xử lý hợp đồng thế chấp; tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa ông Bàn Ngọc V và bà Phan Thị H với Ngân hàng X - Phòng giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk có hiệu lực đối với diện tích đất 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H) thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 779069, ngày 17-6-2014, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp đứng tên hộ bà Phan Thị H”* là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của người quản lý, sử dụng đất hợp pháp là bà Phan Thị L.

Như vậy, kháng cáo của Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắk Lắk đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3]. Về hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư trên đất:

Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 253 H, vợ chồng ông V đã xây dựng căn nhà có diện tích 147,5 m<sup>2</sup> trên thửa đất này và xây dựng thêm phần mái che trên thửa đất số 255 H. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 25-9-2018, thì căn nhà xây trên thửa đất số 253 H có giá trị là 326.579.750 đồng; phần mái che trên thửa đất số 255 H có giá trị là 4.440.096 đồng; vợ chồng ông V yêu cầu bà Phan Thị L phải hoàn trả giá trị của phần mái che trên thửa đất số 255 H là 4.440.096 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị L đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông V số tiền này và bồi thường giá trị căn nhà xây trên thửa đất số 253 H là 326.579.750 đồng, tổng cộng là 331.019.846.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5]. Về án phí:

- Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đăk Lăk phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo của bà Phan Thị L được chấp nhận, nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng X.

- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 25-6-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

**2.** Căn cứ các khoản 3, 9, 14 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 138, Điều 256, Điều 258, Điều 471, Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 9, khoản 1, 5 Điều 50, Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; xử:

**2.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đăk Lăk (nay là Phòng giao dịch Đại học B).

- Buộc vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đăk Lăk tổng cộng cả gốc và lãi là 3.834.142.223 đồng (ba tỷ tám trăm ba tư triệu một trăm bốn hai nghìn hai trăm hai ba đồng); trong đó, nợ gốc là 1.950.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 25-6-2021 là 1.884.142.223 đồng. Ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26-6-2021 cho đến khi trả hết nợ gốc.

**2.2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đăk Lăk về xử lý hợp đồng thế chấp.

Tuyên vô hiệu:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18414/BĐTD ngày 24-12-2014, giữa ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H với Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đăk Lăk đối với diện tích đất 338,4 m<sup>2</sup> (đất ở 50,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 288,4 m<sup>2</sup>), thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BT 779069, sổ vào sổ cấp GCN CH-09667 ngày 17-6-2014, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp đứng tên hộ bà Phan Thị H.

**2.3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phan Thị L.**

Công nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L đối với:

- Diện tích 176,5 m<sup>2</sup> đất (số 255 H), thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Đông Bắc giáp nhà bà Vũ Thị H Thúy, dài 30,39 m; Đông Nam giáp đường H, rộng 05 m; Tây Nam giáp nhà số 253 H, dài 31,5 m; Tây Bắc giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyển phát nhanh Thuận Phong, rộng 06 m. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 51,84 m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát xi măng, trần tôn lạnh và 01 căn nhà diện tích 30 m<sup>2</sup> ở phía cuối lô đất, móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic.

- Diện tích 160,2 m<sup>2</sup> (số 253 H), thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Đông Bắc giáp nhà số 255 H (đất của bà Phan Thị L), dài 31,5 m; Đông Nam giáp đường H, dài 05 m; Tây Nam giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyển phát nhanh Thuận Phong, dài 32,57 m; Tây Bắc giáp Công ty Trách nhiệm hữu hạn chuyển phát nhanh Thuận Phong, rộng 05 m.

Bà Phan Thị L phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H giá trị tài sản trên đất là 331.019.846 đồng (ba trăm ba một triệu không trăm mười chín nghìn tám trăm bốn sáu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

**2.4. Tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 026906 ngày 15-5-2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BT 779069, sổ vào sổ cấp GCN CH-09667 ngày 17-6-2014, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ bà Phan Thị H đối với diện tích 338,4 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở 50,0 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm: 288,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 50, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.**

Bà Phan Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**4.** Về án phí dân sự:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 6 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.

**4.1.** Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn là Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đắc Lắc không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.079.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0039338 ngày 23-9-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

- Bị đơn là vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 108.682.845 đồng (một trăm linh tám triệu sáu trăm tám hai nghìn tám trăm bốn mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về Nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phan Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng phải chịu án phí phân trị giá tài sản phải thanh toán cho vợ chồng ông Bàn Ngọc V, bà Phan Thị H là 16.550.992 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0041600 ngày 22-02-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và được trừ vào số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí, lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006303 ngày 09-4-2018, số AA/2017/0011487 ngày 11-12-2018 và số AA/2017/0011488, đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắc Lắc. Bà Phan Thị L còn phải nộp tiếp 15.350.992 đồng (mười năm triệu ba trăm năm mươi nghìn chín trăm chín mươi hai đồng).

**4.2.** Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phan Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/007350 ngày 20-7-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắc Lắc vào số tiền án phí có giá ngạch là 15.950.992 đồng (nêu trên), bà L còn phải nộp tiếp 15.050.992 đồng (mười năm triệu không trăm năm mươi nghìn chín trăm chín mươi hai đồng) án phí.

- Ngân hàng X phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/007502 ngày 21-7-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắc Lắc, nay được chuyển thành án phí; Ngân hàng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại Ngân hàng X - Phòng Giao dịch Đại học B - Chi nhánh thành phố B - Bắc Đăk Lăk 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm (lần thứ nhất) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2007/0011490 ngày 12-12-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Đăk Lăk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

**Phạm Việt Cường**