

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 149/2021/DS - PT

Ngày: 26 – 9 - 2021

V/v: “*Kiến yêu cầu hủy một
phần hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh

2. Bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2021 về việc “*Kiến yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2021/QĐ-PT ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Như T, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tiến T1 – Văn phòng luật sư Bách Khoa (có mặt).

Địa chỉ: Số 306 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Như P, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N (Viết tắt: A)

Địa chỉ: Số 02 đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T2 – Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thanh T3 – Chức vụ: Giám đốc A Chi nhánh Ea H'Leo – Bắc Đăk Lăk

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Kiến Q (có mặt)

Địa chỉ: 27 Đ, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

3. Người kháng cáo: Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Như T trình bày:

Anh Nguyễn Như T là con của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Như Q1 (ông Q1 chết ngày 24/7/2009). Trước khi chết ngày 09/5/2009 ông Q1 lập di chúc chia các tài sản là quyền sử dụng đất lại cho các con, trong bản di chúc anh Nguyễn Như T được chia 350 cây cà phê tương ứng với 5.260,6 m², trong tổng diện tích 15.660 m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 175919 được UBND huyện E cấp ngày 07/3/2000. Sau khi được chia, anh T sử dụng đất này ổn định từ năm 2009 cho đến nay, đến năm 2017 bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ cho anh Nguyễn Như T4. Sau khi biết sự việc, anh T nhiều lần yêu cầu bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh T đi làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất anh T được chia, nhưng cho đến nay bà H vẫn không giao và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng.

Vì vậy, anh T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần HĐ thế chấp tài sản giữa bà Phạm Thị H và Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ đối với diện tích đất anh T được chia theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Việc anh T khởi kiện và trình bày như trên là đúng sự thật, theo di chúc mà ông Nguyễn Như Q1 để lại thì anh T được chia 350 cây cà phê tương ứng với 5.260,6 m², trong tổng diện tích 15.660 m² tại thửa số 09, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 175919 được UBND huyện E cấp ngày 07/3/2000. Sau khi được chia, anh T sử dụng đất này ổn định từ năm 2009 cho đến nay, đến năm 2017 bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ cho anh Nguyễn

Như T4. Việc thế chấp vay vốn này anh T không biết, nay tôi thống nhất với ý kiến của anh T là đề nghị Tòa án hủy một phần HĐ thế chấp để đảm bảo quyền lợi cho anh T.

Đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng N của trình bày:

Ngày 19/7/2018 Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ có cho anh Nguyễn Như T4 vay với số tiền 1.000.000.000 đồng, khi vay bà Phạm Thị H đứng ra ký HĐ chế chấp là quyền sử dụng đất trong đó có phần đất của anh Nguyễn Như T được hưởng thừa kế. Hiện nay khách hàng vay là anh T4 đã bỏ đi khỏi địa phương nên Ngân hàng chưa thu hồi nợ được, nay anh T yêu cầu hủy một phần HĐ thế chấp đối với phần đất của anh T được chia, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 130; Điều 131; Điều 164; Điều 166; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật đất đai;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Như T.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số HĐTC: 241124686/HĐTC ngày 03/5/2017 được ký kết giữa bà Phạm Thị H và Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 18 có tổng diện tích là 15.660 m². Phần diện tích bị hủy là 5.260,6 m², tọa lạc tại thôn 5b, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông H3; Phía Tây giáp đất anh T4; Phía Nam giáp đường đi; Phía Bắc giáp đất chị O.

Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ có trách nhiệm làm thủ tục xóa chấp đối với phần diện tích bị hủy.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/6/2021, Ngân hàng N có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Qua trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có văn bản xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn anh T, hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa giữa bà Phạm Thị H và Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E, phòng giao dịch Đ là có căn cứ. Ngân hàng đã thiếu sót trong việc xem xét thẩm định tài sản thế chấp, chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận đứng tên bà Phạm Thị H để nhận thế chấp tài sản. Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa bà H và Ngân hàng nên

không đưa những người con của ông Q1, bà H vào tham gia tố tụng là phù hợp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N huỷ bản án sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Như Q1 kết hôn có 10 con chung; đó là: Anh Nguyễn Như T, anh Nguyễn Như T4, anh Nguyễn Như T5, anh Nguyễn Như P, chị Nguyễn Thị O, chị Nguyễn Thị Y, chị Nguyễn Thị Ngọc A, anh Nguyễn Như T6, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2.

Ông Nguyễn Như Q1 chết ngày 24/7/2009; trước khi chết, ngày 09/5/2009 ông Q1 lập di chúc chia các tài sản là quyền sử dụng đất lại cho các con và di chúc ngày 09/5/2009 được UBND xã E, huyện E chứng thực ngày 01/6/2009; theo nội dung di chúc thì anh Nguyễn Như T được chia 350 cây cà phê, tương ứng với 5.260,6 m² (qua đo đạc năm 2009) trong tổng diện tích 15.660 m² của thửa số 09, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175919 được UBND huyện E cấp ngày 07/3/2000 và các con còn lại cũng được chia theo di chúc. Bà Phạm Thị H và các đương sự đều thừa nhận di chúc ngày 09/5/2009 là hợp pháp và đã được thực hiện nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, việc ông Q1 chết ngày 24/7/2009, ông Q1 đã lập di chúc chia cho các con trong đó có anh Nguyễn Như T thì tài sản của ông Q1 trong tổng diện tích 15.660 m² của thửa số 09, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175919 được UBND huyện E cấp ngày 07/3/2000, là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người.

[2] Do thửa đất số 09, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175919 là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người kể từ thời điểm ngày 09/5/2009 nhưng ngày 20/01/2010 Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ea H'leo đã chỉnh lý biến động sang tên từ ông “Nguyễn Như Q1” sang tên vợ là bà “Phạm Thị H” có được sự thỏa thuận hoặc ủy quyền của các đồng sử dụng cho bà Phạm Thị H đứng tên theo quy định tại Khoản 2 Điều 98 Luật Đất

đại 2013 hay không chưa được điều tra, xác minh làm rõ, để làm rõ tính pháp lý quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp; từ đó, xác định quyền thế chấp của bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175919.

[3] Như đã nhận định trên, thửa số 09 tờ bản đồ 18 là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người theo di chúc ngày 09/5/2009 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ di chúc ngày 09/5/2009 có hợp pháp hay không và việc nhận thế chấp của Ngân hàng có ngay tình hay không theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự (*điểm 1 mục III, giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021*) nhưng chỉ căn cứ vào nội dung của di chúc xác định ông Nguyễn Như T được thừa kế 5.260,6 m² đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Như T; hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số HĐTC: 241124686/HĐTC ngày 03/5/2017 là chưa đủ căn cứ.

[4] Ông Nguyễn Như Q1 chết ngày 24/7/2009; trước khi chết, ngày 09/5/2009 ông Q1 lập di chúc chia các tài sản là quyền sử dụng đất lại cho các con đối với thửa số 09 tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175919 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông Nguyễn Như Q1 là: anh Nguyễn Như T4, anh Nguyễn Như T5, anh Nguyễn Như P, chị Nguyễn Thị O, chị Nguyễn Thị Y, chị Nguyễn Thị Ngọc A, anh Nguyễn Như T6, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của họ trong vụ án.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N hủy bản án sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[6]. Về án phí: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho Ngân hàng N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/00002878 ngày 02/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- CCTHADS huyện E;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hạnh Vân