

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **169/2025/DS-PT**

Ngày: 22 - 4 - 2025

V/v yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương, ông Nguyễn Sỹ Thành.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc: “*Yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/QĐ-PT ngày 11/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 145/QĐ-PT ngày 02/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1990 và bà Trần Thị Phương T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L: Bà Trần Thị Phương T (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1968 và bà Vương Thị A, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện E; Địa chỉ: D Q, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn D, chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Ngọc H – Chấp hành viên (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

3.3. Bà Trần Hương M, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

3.4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970 (*Có mặt*) và ông Nguyễn Văn T1 (*Vắng mặt*); Địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1970 (*Có mặt*) và bà Lưu Thị H1 (*Vắng mặt*); Địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Bà Lê Thị L1; Địa chỉ: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

3.7. Bà Nguyễn Thị D1; Địa chỉ: Buôn P, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

3.8. Bà Nguyễn Thị M1; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

3.9. Bà Vũ Thị L2; Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

*** Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng L, bà Trần Thị Phương T trình bày:**

Vào năm 2015 bố mẹ của ông L là ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A được cấp 02 quyền sử dụng đất cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 203, tờ bản đồ số 70, diện tích 1865m², tại thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E 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 GCNQSD đất) số BO 054199, cấp ngày 09/7/2015, mang tên ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A.

2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 197, tờ bản đồ số 70, diện tích 2747m², tại thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E cấp GCNQSD đất số BO 054198, cấp ngày 09/7/2015, mang tên ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A.

Trước đó vào năm 2011, vợ chồng ông L được ông C, bà A tặng cho 02 quyền sử dụng đất trên nhưng không lập giấy tờ, đến cuối năm 2016 ông L, bà T đã xây nhà kiên cố trên thửa đất số 203 và trồng cây ăn quả trên thửa đất số 197. Số tiền ông bà đầu tư xây dựng nhà là khoảng 786.000.000đ và đầu tư trồng cây ăn quả là khoảng 50.000.000đ. Tổng giá trị khoảng 836.000.000đ.

Ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà A sang tên hai quyền sử dụng đất trên nhưng ông C, bà A không thực hiện. Thời gian gần đây ông bà mới biết việc ông C, bà A đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng N - Chi nhánh E mà chưa có sự đồng ý của ông bà. Đồng thời vợ chồng ông bà cũng nhận được thông báo từ Chi cục Thi hành án dân sự E về việc kê biên 02 quyền sử dụng đất nêu trên để thi hành án cho các khoản vay nợ của ông C, bà A. Nhận thấy việc làm của ông C, bà A là xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi ích hợp pháp của ông bà nên ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông C, bà A phải có trách nhiệm trả số tiền 836.000.000đ là tiền đầu tư xây nhà và trồng cây ăn quả trên 02 thửa đất. Sau đó, ông L và bà T thay

đòi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC241594591/2022, ngày 08/8/2022 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh huyện E và ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A đối với nội dung thế chấp 02 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BO-054199, BO-054198. Đồng thời xin rút lại nội dung khởi kiện buộc ông, bà A phải có trách nhiệm trả số tiền 836.000.000đ.

Về tài sản là quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên hiện nay đứng tên ông C bà A, nên việc thế chấp là quyền của ông C bà A thì ông bà không có ý kiến gì.

*** Bị đơn ông C, bà A trình bày:**

Thửa đất số 197 và 203, tờ bản đồ số 70 có nguồn gốc: Năm 1988 vợ chồng ông bà làm công nhân của Nông trường cà phê 720 (nay là Công ty TNHH một thành viên C1), đến năm 2010 công ty T5, nên ông bà đã nhận chuyển nhượng lại. Đến khoảng tháng 06/2011 khi ông L lập gia đình, ông bà đã cho vợ chồng anh L ở, canh tác trên 02 thửa đất nói trên cho đến nay. Đến ngày 09/7/2015 vợ chồng ông bà được cấp GCNQSD đất. Hiện nay các tài sản trên đất là của vợ chồng ông L bà T tạo lập.

Năm 2022, do cần tiền làm ăn nên ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 203, 197 và các GCN khác của ông bà cho ngân hàng N - Chi nhánh E. Việc thế chấp quyền sử dụng đất do ông bà tự thực hiện, không có sự đồng ý của ông L, bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T là đúng, thửa đất 203, 197, tờ bản đồ số 70 là tài sản đứng tên ông bà nhưng toàn bộ tài sản trên đất là của ông L bà T, nên ông bà đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

*** Đại diện Ngân hàng N – Chi nhánh E trình bày:**

Ngày 09/8/2022, ông C và bà A có ký kết với Agribank Chi nhánh huyện E theo hợp đồng tín dụng số 5202LAV202202716 để vay số tiền 3.500.000.000đ, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Dư nợ gốc đến ngày 08/11/2023 là 1.500.000.000đ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp TC241594591/2022 ngày 08/8/2022 ký kết với Agribank Chi nhánh huyện E bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 197, tờ bản đồ số 70, diện tích 2.747m², địa chỉ: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 203, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.865m², địa chỉ: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất: Công trình xây dựng: Công trình xây dựng riêng lẻ, tường gạch, bê tông cốt thép, Cấp (hạng): Cấp 4;

3. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 01, diện tích 353m², địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

4. Quyền sử dụng đất thửa đất số 420, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.100,7m², địa chỉ: Xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

5. Quyền sử dụng đất thửa đất số 27, tờ bản đồ số 31, diện tích 558,7m², địa chỉ: Xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

6. Quyền sử dụng đất thửa đất số: 40; 30; 31; 23, tờ bản đồ số 57, diện tích 5.653m², địa chỉ: Thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 24/4/2023, ông C và bà A tự nguyện trả bớt số tiền gốc: 2.000.000.000 đồng và đề nghị rút bớt tài sản thế chấp là các thửa đất số: 40; 30; 31; 23 nên Ngân hàng và ông C, bà A đã tiến hành ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số TC241594591/2022/HĐSD ngày 24/4/2023.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng có ý kiến như sau:

Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, được pháp luật thừa nhận. Ông C và bà A cam kết toàn bộ khối tài sản trên thuộc sở hữu hợp pháp của mình. Ông Nguyễn Trọng L (con ruột của ông C và bà A) biết việc thế chấp của ông C và bà A nhưng không có ý kiến gì, không có căn cứ xác định căn nhà hay bất cứ phần tài sản trên đất nào trong khối tài sản thế chấp nêu trên là của bên thứ ba.

Agribank Chi nhánh huyện E thực hiện cho vay, nhận thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay của ông C và bà A đúng theo quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Từ thời điểm nhận thế chấp tài sản nêu trên đến nay, tài sản thế chấp được Bên thế chấp bảo quản và sử dụng ổn định, không có tranh chấp phát sinh.

Vì vậy, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo các điều khoản tại hợp đồng thế chấp khi ông C và bà A vi phạm các cam kết theo Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T. Việc ông L, bà T khởi kiện ông C và bà A là hành vi có dấu hiệu cố tình cản trở công tác xử lý tài sản thu hồi nợ đúng quy định của Ngân hàng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Đề nghị Tòa án xem xét, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

**** Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện E trình bày:***

Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đang thi hành án đối với bà Vương Thị A, ông Nguyễn Trọng C, bà Hoàng Thị T3, ông Nguyễn Trọng H2. Ngày 24/8/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã kê biên tài sản của bà A, ông C để bảo đảm thi hành án, khi kê biên tài sản có tranh chấp với ông L, bà T đối với tài sản là thửa đất số 197, 203, tờ bản đồ số 70. Do tài sản đã tiến hành kê biên nhưng các bên có tranh chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác trình bày:***

- **Bà Nguyễn Thị P:** Bà là người được thi hành án đối với nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà A. Về nguồn gốc của tài sản hiện nay đang tranh chấp bà không được biết từ đâu mà có nhưng hiện nay đang được kê biên để thi hành án nhằm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Ông Nguyễn Thanh T2:** Ông cho rằng nguyên đơn đi khởi kiện thì phải chứng minh được nguồn gốc của tài sản, do tài sản hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng

nên đề nghị căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, bảo vệ những người được thi hành án như ông.

- **Bà Trần Hương M:** Bà đồng ý với lời trình bày của của ông Nguyễn Thanh T2, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Bà Nguyễn Thị M1:** Bà đề nghị Toà án xác định tài sản nào của ông C, bà A thì ông C, bà A có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, còn tài sản nào của ông L bà T thì trả lại. Bà không có ý kiến gì thêm.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ Điều 123, Điều 130, Điều 158, Điều 163 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng L và bà Trần Thị Phương T.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số TC241594591/2022, ngày 08/8/2022 giữa Ngân hàng N với bà Vương Thị A, ông Nguyễn Trọng C vô hiệu một phần đối với các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Trọng L, bà Trần Thị Phương T, gồm:

- Tài sản nằm trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 70: 01 nhà kho xây cấp 4, diện tích 95,2m², xây dựng năm 2011; 01 chuồng heo diện tích 70,55m², xây cấp 4 vào năm 2011; 01 nhà xây cấp 4, kiểu mái thái diện tích 123,6m²; 01 mái hiên lợp tôn diện tích 60m². Ngoài ra, trên đất có 01 cây sầu riêng ghép trồng năm 2015, 30 cây sầu riêng trồng năm 2021, 02 cây dừa trồng năm 2021; 36 cây cau trồng năm 2021, 01 cây bưởi trồng năm 2015, 01 cây ổi trồng năm 2012, 01 cây me trồng năm 2021, 01 cây nhãn trồng năm 2015, 01 cây chôm chôm trồng năm 2021, 02 cây vú sữa hoàng kim trồng năm 2021, 05 cây mít trồng năm 2015, 01 cây đào trồng năm 2020 và 01 cây núc nác trồng năm 2011.

- Tài sản nằm trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 70: 29 cây sầu riêng trồng năm 2015, 29 cây sầu riêng trồng năm 2021, 62 cây mít trồng năm 2015, 04 cây nhãn trồng năm 2015, 32 cây cau trồng năm 2021, 87 cây bơ trồng năm 2015, 01 cây bưởi trồng năm 2015, 01 cây cà phê trồng năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A phải có trách nhiệm trả tổng số tiền 836.000.000 đồng.

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

Ngày 26/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Thanh T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trước khi mở phiên toà, Ngân hàng N – chi nhánh huyện E, Đắk Lắk có Văn bản số 160/NHNo.EK-KHKD ngày 13/3/2025 xác định: Vào các ngày 15/8/2024 và 14/11/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã tiến hành bán đấu giá quyền sử

dụng đất thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 420, tờ bản đồ số 31 và chuyển tổng số tiền 1.877.440.286 đồng để Ngân hàng thu hồi nợ. Ngày 15/01/2025, Ngân hàng cùng với ông C, bà A bàn giao phần tài sản còn lại là các GCNQSD đất số BO 054198 (thửa 197), BO 054199 (thửa 203), CU 361457 (thửa 27) do thi hành án huyện E theo yêu cầu tại Thông báo số 684/CCTHADS ngày 14/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Đến nay ông C, bà A không còn bất cứ tài sản nào hay khoản nợ nào tại Agribank chi nhánh huyện E nên không còn quyền lợi hay nghĩa vụ nào liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng L, bà Trần Thị Phương T cho rằng quyền sử dụng đất thửa đất số 203, tờ bản đồ số 70, diện tích 1865m² và thửa đất số 197, tờ bản đồ số 70, diện tích 2747m² tại thôn I, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mặc dù GCNQSD đất được cấp cho bố mẹ của ông L là ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A nhưng quyền sử dụng đất này đã được bố mẹ cho vợ chồng ông L từ năm 2011 nhưng không lập giấy tờ gì, ông L và bà T đã sinh sống ổn định và tạo lập tài sản trên đất; tuy nhiên năm 2022 ông C, bà A đã tự ý thế chấp 02 quyền sử dụng đất trên để vay vốn ngân hàng mà không có sự đồng ý của ông bà. Do đó ông L, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N - Chi nhánh E với ông C, bà A đối với phần tài sản trên 02 thửa đất này.

Như vậy, đối tượng tranh chấp của vụ án là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không phải là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngoài nguyên đơn, bị đơn thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến hợp đồng thế chấp trong vụ án là Ngân hàng N - Chi nhánh E. Đối với các ông bà: Trần Hương M, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thanh T2, Lưu Thị H1, Lê Thị L1, Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thị M1, Vũ Thị L2 trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có đơn đề nghị hoặc được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư

cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, với lý do các ông bà là những người được thi hành án các khoản nợ của ông C, bà A, việc giải quyết liên quan đến tài sản đã được kê biên bảo đảm thi hành án.

Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm xác định tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của các ông bà trên là không thoả mãn quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các ông bà không có quyền lợi cũng như nghĩa vụ gì trong hợp đồng thế chấp giữa ông C, bà A với Ngân hàng, việc Toà án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không ảnh hưởng đến nghĩa vụ của ông C, bà A đối với người được thi hành án. Còn trong quá trình thi hành án, nếu phát sinh tranh chấp về tài sản của ông C, bà A thì theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết; nếu có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Như vậy, chỉ trong 02 trường hợp này đương sự mới có quyền khởi kiện đến Tòa án để giải quyết các vấn đề liên quan đến tài sản thi hành án. Do các ông bà trên không có liên quan đến quyết định giải quyết của Tòa án nên kháng cáo yêu cầu xem xét lại việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

Bản án sơ thẩm nhận định: các tài sản trên thửa đất số 197 và 203 đều do ông L, bà T tạo lập từ năm 2011 đến nay, ông C, bà A đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất của ông L, bà T để thế chấp cho Ngân hàng, trong quá trình thẩm định tài sản Ngân hàng đã không kiểm tra thực địa, làm rõ nguồn gốc đất, chưa được sự đồng ý của ông L, bà T đã thế chấp tài sản trên đất nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần đối với tài sản trên các thửa đất số 197 và 203 theo quy định tại Điều 123, 130 Bộ luật dân sự, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N chi nhánh huyện E đều không kháng cáo, đơn kháng cáo của người kháng cáo không được chấp nhận, do đó bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, phán quyết của Tòa án sơ thẩm là không đảm bảo, không thể thi hành án, hơn nữa hiện nay ông C, bà A đã tất toán khoản nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã bàn giao các tài sản thế chấp còn lại cho cơ quan thi hành án, hợp đồng thế chấp giữa các bên đã chấm dứt. Do đó cần kiến nghị cấp giám đốc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

[3] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông T2, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng L và bà Trần Thị Phương T.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số TC241594591/2022, ngày 08/8/2022 giữa Ngân hàng N với bà Vương Thị A, ông Nguyễn Trọng C vô hiệu một phần đối với các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Trọng L, bà Trần Thị Phương T, gồm:

- Tài sản nằm trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 70: 01 nhà kho xây cấp 4, diện tích 95,2m², xây dựng năm 2011; 01 chuồng heo diện tích 70,55m², xây cấp 4 vào năm 2011; 01 nhà xây cấp 4, kiểu mái thái diện tích 123,6m²; 01 mái hiên lợp tôn diện tích 60m². Ngoài ra, trên đất có 01 cây sầu riêng ghép trồng năm 2015, 30 cây sầu riêng trồng năm 2021, 02 cây dừa trồng năm 2021; 36 cây cau trồng năm 2021, 01 cây bưởi trồng năm 2015, 01 cây ổi trồng năm 2012, 01 cây me trồng năm 2021, 01 cây nhãn trồng năm 2015, 01 cây chôm chôm trồng năm 2021, 02 cây vú sữa hoàng kim trồng năm 2021, 05 cây mít trồng năm 2015, 01 cây đào trồng năm 2020 và 01 cây núc nác trồng năm 2011.

- Tài sản nằm trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 70: 29 cây sầu riêng trồng năm 2015, 29 cây sầu riêng trồng năm 2021, 62 cây mít trồng năm 2015, 04 cây nhãn trồng năm 2015, 32 cây cau trồng năm 2021, 87 cây bơ trồng năm 2015, 01 cây bưởi trồng năm 2015, 01 cây cà phê trồng năm 2015.

[2]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Trọng C, bà Vương Thị A phải có trách nhiệm trả tổng số tiền 836.000.000 đồng (*Tám trăm ba mươi sáu triệu đồng*).

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự chịu chi phí trong quá trình thẩm định và định giá tài sản nên không xem xét giải quyết.

[4]. Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vương Thị A, ông Nguyễn Trọng C phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Trọng L, bà Trần Thị Phương T các số tiền đã nộp tạm ứng án phí bao gồm 18.540.000 đồng (*mười tám triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2023/0000015, ngày 12/10/2023 và 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2023/0000073, ngày 25/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Thanh T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2023/0000769 và AA/2023/0000770 cùng ngày 24/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Kiến nghị cấp giám đốc thẩm xem xét huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự phúc thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đường sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(*đã ký*)

Nguyễn Văn Hồng