

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **54a/2019/DS-PT**

Ngày: 12 - 4 - 2019

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Điệp-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 184/2018/TLPT-DS ngày 26/12/2018 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2019/QĐPT-DS ngày 18/02/2019 và theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 49/2019/QĐ-PT ngày 19/3/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị H’N Niê, sinh năm 1965; anh YB Niê, sinh năm 1967; chị H’L Niê, sinh năm 1969; chị H’Na Niê, sinh năm 1970; anh Y Ơ Niê, sinh năm 1981 và chị H’Y Niê, sinh năm 1984 (Chị H’ N Niê, chị H’L Niê, chị H’Na Niê và chị H’Y Niê đều vắng mặt; anh Y B Niê và anh Y Ơ Niê đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn có ông Nguyễn Như H, sinh năm 1970 (văn bản ủy quyền ngày 17/4/2017); Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt tại phiên tòa);

- Bị đơn: Ông Y K Byă, sinh năm 1930 (có mặt) và bà H’ B Niê, sinh năm 1946 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H’B Niê: ông Y K Byă (chồng của bà H’B Niê, theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2017); Cùng địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt tại phiên tòa);

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Y B Niê, sinh năm 1971; Địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt tại phiên tòa)

2. Ông Trần Văn G và bà Đặng Thị Minh T; Địa chỉ: Buôn T, xã Ea Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt tại phiên tòa);

3. Ngân hàng N chi nhánh huyện Ea S Đăk Lăk;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Phạm Nhật T, sinh năm 1981; Chức vụ: Trưởng Phòng Kế hoạch và Kinh doanh (theo giấy ủy quyền ngày 28/10/2016); Địa chỉ: 74 L, thị trấn Ea S, huyện Ea S, tỉnh Đăk Lăk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Công ty cổ phần dịch vụ đầu giá T.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Phạm Hữu T, Sinh năm 1987; Chức vụ: Nhân viên Công ty (theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2016); Địa chỉ: 52 V, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, (vắng mặt tại phiên tòa);

5. Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk; ông Lê Duy B; chức vụ cán bộ tư pháp là đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 11/6/2018); Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

6. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E; Người đại diện theo pháp luật ông Lăng Trọng D; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E; Địa chỉ: 05 T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (có đơn xin xét xử vắng mặt);

7. Ông Trần Trọng N, sinh năm 1982 (có mặt) và bà Phạm Thị H, sinh năm 1984 (vắng mặt); Địa chỉ: Tổ dân phố 3B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H có ông Trần Trọng N (chồng của bà H, theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2018, có mặt tại phiên tòa);

8. Ngân hàng TMCP B, phòng giao dịch huyện E, tỉnh Đăk Lăk; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thanh B; Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch huyện E (văn bản ủy quyền ngày 20/6/2017); Địa chỉ: 209B Nguyễn Tất T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, có mặt tại phiên tòa;

- Người phiên dịch: Ông Y T B'krông, (có mặt tại phiên tòa).

Người kháng cáo: Nguyên đơn là chị H'N Niê; anh YB Niê; chị H'L Niê; chị H'Na Niê; anh Y O Niê và chị H'Y Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như H trình bày:***

Ông Y K Byă, bà H' B Niê là vợ chồng sinh sống tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk và có bảy người con gồm H'N Niê, sinh năm 1965; Y B Niê, sinh năm 1967; H'L Niê, sinh năm 1969; H'Na Niê, sinh năm 1970, Y B Niê, sinh năm 1971; Y O Niê, sinh năm 1981 và H'Y Niê, sinh năm 1984; ngày 04/01/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Đăk Lăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367121, thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² tọa lạc tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk cho hộ ông Y K Byă đây là tài sản chung của ông Y K Byă, bà H' B Niê và bảy người con.

Ngày 25/4/2012 ông Y K Byă, bà H'B Niê dùng tài sản trên ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC với Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Văn G và bà Đặng Thị Minh T, nhưng việc này bảy người con của ông Y K Byă, bà H'B Niê không được biết, không ký vào hợp đồng thế chấp. Mặt khác, năm 2005 ông Y K Byă, bà H'B Niê cũng đã tự ý chuyển nhượng

toàn bộ lô đất trên cho bà Đặng Thị Minh T và ông Trần Văn G với số tiền 200.000.000 đồng (ông Y K khai là 300.000.000đ) việc này các người con ông Y K Byă, bà H'B Niê cũng không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² tọa lạc tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367121 ngày 04/01/2001 cho hộ ông Y K Byă là tài sản chung của hộ gia đình có nguồn gốc do Hợp tác xã E cấp, ông Y K Byă và bà H'B Niê thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay của bà T, ông G mà không có sự đồng ý của tất cả các người con trong hộ gia đình là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các người con trong gia đình. Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 được ký giữa Ngân hàng với ông Y K Byă và bà H'B Niê là vô hiệu (yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp), ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện nào thêm.

*** *Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Y K Byă, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H'B Niê trình bày:***

Ông Y K Byă, bà H'B Niê là vợ chồng sinh sống tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và có bảy người con như các nguyên đơn trình bày là đúng. Ngày 04/01/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367121, thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² tọa lạc tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Y K Byă.

Trong quá trình sử dụng thửa đất trên do điều kiện kinh tế khó khăn nên năm 2005 ông Y K Byă, bà H'B Niê đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông G, bà T với số tiền 300.000.000 đồng, có ghi giấy và có xác nhận của buôn trưởng Buôn T và giao đất cho ông G, bà T quản lý, sử dụng từ năm 2005 cho đến nay. Tuy nhiên, hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mới viết giấy tay và chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, các con của ông Y K Byă cũng không ký vào giấy chuyển nhượng đất, ông G, bà T cũng chưa làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi ông Y K Byă, bà H'B Niê chuyển nhượng quyền sử đất cho ông G, bà T thì ông Y K Byă, bà H'B Niê không nói cho các con biết vì đây là tài sản của Y K Byă, bà H' B Niê nên việc chuyển nhượng cho ai là do ông, bà quyết định. Nay ông Y Kh Byă, bà H'B Niê cũng không có tranh chấp khiếu kiện gì về việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà T. Số tiền 300.000.000 đồng thì có cho các con gái mỗi người 10.000.000 đồng, con trai mỗi người 1.000.000 đồng và có nói là tiền bán đất nhưng các con không có ai phản đối gì.

Ngày 25/4/2012 ông Y K Byă, bà H'B Niê ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC với Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của ông G, bà T, tài sản thế chấp là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m², việc này là do ông G, bà T nhờ ông Y K Byă, bà H' B Niê ký nên đồng ý ký, quá trình vay vốn ông G, bà T không trả được nợ nên Ngân hàng có phát mãi tài sản thế chấp thì ông Y K Byă, bà H' B Niê có ký các thủ tục giao tài sản cho Ngân hàng phát mãi, lúc đó các con của ông biết nhưng không phản đối gì.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/ HĐTC ngày 25/4/2012 giữa ông Y K Byă, bà H' B Niê với Ngân hàng vô hiệu thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, ngoài ra ông Y K Byă, bà H' B Niê không có ý kiến, yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y Bl Niê trình bày:**

Anh Y Bl Niê là con của ông Y K Byă và bà H' B Niê, nguồn gốc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² tọa lạc tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367121 ngày 04/01/2001 cho hộ ông Y K Byă là tài sản chung của hộ gia đình được Nhà nước cấp, năm 2005 ông Y K Byă và bà H' B Niê chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông G, bà T thì anh không biết, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông Y K Byă và bà H' B Niê ký hợp đồng thế chấp số 312012/ HĐTC ngày 25/4/2012 với Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của ông G, bà T thì anh cũng không được biết, sau khi ông G, bà T không trả được khoản nợ vay, Ngân hàng có bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì anh mới biết và có ký các thủ tục về việc bán đấu giá tài sản, nay không tranh chấp gì về vấn đề này. Sau khi bán đất ông Y K có cho 1.000.000 đồng để tiêu sài. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/ HĐTC ngày 25/4/2012 giữa ông Y K Byă, bà H' B Niê với Ngân hàng vô hiệu thì anh Y Bl Niê không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, ngoài ra anh không có ý kiến, yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn G trình bày:**

Vào năm 2005 ông G, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Y K Byă và bà H' B Niê quyền sử dụng đất là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1350m² tọa lạc tại buôn T thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367121 ngày 04/01/2001. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên viết giấy chuyển nhượng và được buôn trưởng xác nhận, ông G, bà T đã giao đủ tiền cho ông Y K và nhận đất sử dụng từ năm 2005, việc chuyển nhượng này ông Y K Byă và bà H' B Niê có điểm chỉ vào giấy chuyển nhượng đất, các con ông Y K Byă đều biết việc chuyển nhượng nhưng không ký vào giấy chuyển nhượng đất. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa hoàn thiện về mặt pháp lý, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Y K Byă nên ngày 25/4/2012 ông G có nhờ ông Y K Byă và bà H' B Niê ký hợp đồng thế chấp số 312012/ HĐTC ngày 25/4/2012 với Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của ông G, bà T. Khi đến thời hạn trả nợ do làm ăn thua lỗ, mất khả năng trả nợ cho Ngân hàng, ngày 06/10/2016 giữa Ngân hàng, ông G, bà T, ông Y K Byă, bà H' B Niê thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán đấu giá thu hồi nợ, việc làm này công khai và đúng pháp luật, các con ông Y K Byă biết, đồng ý, ký các thủ tục bán đấu giá và không phản đối, yêu cầu gì. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/ HĐTC ngày 25/4/2012 giữa ông Y K Byă, bà H' B Niê với Ngân hàng vô hiệu, ông G không đồng ý đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Đặng Thị Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà T không lên Tòa án tham gia tố tụng, do đó Tòa án không tiến hành ghi lời khai của bà T được.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N chi nhánh huyện Ea S Đăk Lăkông Phạm Nhật T trình bày:**

Vào ngày 25/4/2012 bà Đặng Thị Minh T và ông Trần Văn G ký Hợp đồng tín dụng số 5212-LAV-201201197 với Ngân hàng vay số tiền 800.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất 19,2%/năm, phương thức trả lãi theo kỳ gốc hạn cuối cùng là ngày 25/3/2013; trong khoản vay trên ông Y K Byă và bà H'B Niê ký Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012, tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367212 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001 bảo đảm cho khoản vay 700.000.000 đồng, việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, lừa dối, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện E cùng ngày (thực tế quyền sử dụng đất này năm 2005 ông Y K Byă và bà H'B Niê đã chuyển nhượng cho ông G, bà T nhưng ông G, bà T chưa hoàn thiện về mặt pháp lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Quá trình vay vốn gia đình bà T làm ăn thua lỗ, mất khả năng thanh toán; Ngày 06/10/2016 giữa Ngân hàng, ông G, bà T, ông Y K Byă, bà H'B Niê đã ký thỏa thuận để bán đấu giá tài sản thế chấp tại hợp đồng số 312012/HĐTC để Ngân hàng thu hồi nợ, sau đó tài sản thế chấp đã được bán đấu giá công khai theo đúng quy định của pháp luật, tài sản trên đã bán với giá 908.000.000 đồng, người mua trúng đấu giá ông Trần Trọng N, hiện ông N đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, việc đưa tài sản ra bán đấu giá công khai thì các bên hoàn toàn tự nguyện, các con ông Y K Byă, bà H' B Niê có biết, ký vào các giấy tờ theo quy định của pháp luật mà không phản đối, khiếu kiện gì. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 là vô hiệu, vì đây là tài sản cấp chung cho các thành viên trong gia đình ông Y K Byă, bà H' B Niê là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T ông Phạm Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Công ty T được sự ủy quyền của Ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367212 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001 cho hộ gia đình ông Y K Byă, tọa lạc tại Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 23/01/2017 ông Trần Trọng N là người mua trúng đấu giá với số tiền 908.000.000 đồng. Sau khi mua trúng đấu giá ông N đã thanh toán tiền mua tài sản và đã được nhận tài sản bán đấu giá, hiện ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản mua trúng đấu giá, việc Ngân hàng ủy

quyền cho Công Ty T bán đấu giá tài sản, việc bán đấu giá tài sản là công khai, minh bạch và đúng theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện việc bán đấu giá không có bất kỳ ai khiếu nại, khiếu kiện gì. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 là vô hiệu, thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, ông Lê Duy B trình bày:***

Vào ngày 25/4/2012 Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có tiếp nhận hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba của ông Y KByă và bà H'B Niê, bên vay vốn là ông G, bà T, bên nhận thế chấp là Ngân hàng, do thấy hồ sơ hợp lệ nên Ủy ban nhân dân thị trấn E đã chứng thực số 125 ngày 25/4/2012. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 là vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên môi trường huyện E, ông Lăng Trọng D trình bày:***

Ngày 25/4/2012 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên môi trường huyện E tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm của ông Y Khiết Byă. Ông Y Khiết Byă đăng ký bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1350m² theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số O 367121 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001; thành phần hồ sơ gồm; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E chứng thực, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 367121. Ngày 28/02/2017 đã xóa đăng ký thế chấp ngày 25/4/2012 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 367121 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001; xác nhận chỉnh lý biến động ngày 17/3/2017. Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT – BTP – BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ tư pháp – Bộ Tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H trình bày:***

Vào ngày 23/01/2017 ông N có tham gia và mua trúng đấu giá, thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 367121 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 04/01/2001 tại Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đấu Giá T với giá 908.000.000 đồng, sau khi hoàn tất các thủ tục ông N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký biến động sang tên ngày 17/3/2017 và quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay, đồng thời hiện nay gia đình ông đang thế chấp vay vốn Ngân hàng thương mại cổ phần B, phòng giao dịch E. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 là vô hiệu, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần B, phòng giao dịch E ông Nguyễn Thanh B trình bày:***

Vào ngày 26/4/2018 ông Trần Trọng N và bà Phạm Thị H có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần B, phòng giao dịch E. Theo hợp đồng tín dụng số HĐTD 66120180403, số tiền vay là 350.000.0000 đồng, thời hạn vay là 11 tháng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích tích là 1350 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367121 được ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/01/2001, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tại trang số 4 Giấy chứng nhận ngày 17/3/2017. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 là vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã quyết định:

Áp dụng Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 220, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 109, Điều 128, Điều 361, Điều 362, Điều 363, Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 718 và Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê và chị H'Y Niê về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 được ký giữa Ngân hàng với ông Y K Byă và bà H' B Niê vô hiệu.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các nguyên đơn chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê, và chị H'Y Niê phải chịu 1.000.000 đồng và được khấu trừ số tiền 1.000.000 đồng do ông Nguyễn Như H đã nộp tạm ứng tại Tòa án ngày 14/8/2018 đã chi phí thẩm định, định giá xong.

- Về án phí: Các nguyên đơn chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê, và chị H'Y Niê phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/11/2018 các nguyên đơn chị H'N Niê; anh YB Niê; chị H'L Niê; chị H'N Niê; anh Y O Niê và chị H'Y Niê kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà phúc thẩm: Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung, xét kháng cáo của các nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê và chị H'Y Niê và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 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, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Gia đình ông Y K Byă là hộ đồng bào dân tộc tại chỗ, năm 1985 được Hợp tác xã E, huyện E cấp cho hộ gia đình ông Y K 01 lô đất tại buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (BL 72). Ngày 04/01/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) số O 367121, tờ bản đồ số 25, thửa đất số 116, diện tích 1.350m² tại buôn T, thị trấn E, huyện E mang tên hộ ông Y K. Tại thời điểm kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất không thể hiện có các thành viên trong hộ gia đình (BL 170).

Năm 2005 ông Y K Byă, bà H'B Niê chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn G và bà Đặng Thị Minh T với giá 300.000.000 đồng, khi bán đất có ghi “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư”, được buôn trưởng là ông Y D Bkrông xác nhận (BL 63, 93). Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông Y K Byă, bà H'B Niê đã giao giấy CNQSD đất và bàn giao thửa đất cho vợ chồng ông G, bà T quản lý, sử dụng đất từ năm 2005.

Ngày 25/4/2012, vợ chồng ông G, bà T vay vốn Ngân hàng N- chi nhánh huyện Ea S Đắk Lắk, do giấy CNQSD đất vẫn đang đứng tên hộ ông Y K Byă nên cùng ngày 25/4/2012 vợ chồng ông G nhờ vợ chồng ông Y K Byă ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC với Ngân hàng N huyện Ea S để bảo đảm cho khoản vay của ông G, bà T, tài sản thế chấp là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1350m² nêu trên (BL 97-100).

Quá trình vay vốn ông G, bà T không trả được nợ, nên ngày 06/10/2016 Ngân hàng, ông G, bà T, vợ chồng ông Y K, bà H'B và bà H'Y Niê đã thống nhất lập “Văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp”.

Ngày 20/10/2016 (BL 114) Ngân hàng đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T để bán tài sản thế chấp nêu trên, ngày 23/01/2017 vợ chồng ông

Trần Trọng N, bà Phạm Thị H đã mua trúng tài sản đấu giá là quyền sử dụng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.350m² với giá 908.000.000 đồng. Sau đó ông N, bà H thực hiện xong các nghĩa vụ của người mua trúng tài sản đấu giá và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện E đăng ký biến động sang tên ông N vào ngày 17/3/2017, vợ chồng ông N đã quản lý, sử dụng đất và hiện nay ông N thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B, phòng giao dịch E để vay vốn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 được ký giữa Ngân hàng với ông Y K Byă và bà H'B Niê là vô hiệu vì cho rằng đó là tài sản chung của hộ gia đình, thì thấy: Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1350m² có nguồn gốc là của vợ chồng ông Y K Byă và bà H'B Niê, được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 367212, cho hộ Y K Byă. Tuy nhiên, tại công văn số 82/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 06/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xác định “qua đối chiếu với hồ sơ lưu trữ tại thời điểm kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể hiện các thành viên” mà chỉ có ông Y K Byă làm thủ tục đăng ký kê khai. Khi vợ chồng ông Y K, bà H'B Niê chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Trần Văn G và bà Đặng Thị Minh T thì các con của ông Y K, bà H'B Niê đều biết, mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm ông Y K khai sau khi bán đất không chia tiền cho các con và anh Y B Niê trình bày là ông Y K có cho 1.000.000 đồng nhưng không phải là tiền bán đất mà là tiền bán cà phê. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Y K đã khai số tiền chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Y K có chia cho các con để tiêu sài, số tiền còn lại sử dụng chung cho cả gia đình nhưng các con không khiếu nại gì và được anh Y B thừa nhận, tại thời điểm chuyển nhượng là đất trống nên không có công sức đóng góp của các chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê, chị H'Y Niê, kể cả anh Y B Niê và khi ông Y K, bà H'B Niê ký Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 cho Ngân hàng thì tại thời điểm này các con đã lập gia đình riêng, chỉ có chị H'Y Niê đang sinh sống cùng hộ khẩu với vợ chồng Y K Byă, nên ngày 06/10/2016 chị H'Y Niê cùng vợ chồng Y K Byă đã ký điểm chỉ “Văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp”. Như vậy, chị H'Y Niê có biết nhưng không ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh rằng quyền sử dụng đất trên là cấp chung cho hộ gia đình ông Y K Byă. Mặt khác, hiện nay đối tượng khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 được ký giữa Ngân hàng với ông Y K Byă và bà H B Niê là vô hiệu(hủy hợp đồng thế chấp) thì thấy đối tượng này đã hết hiệu lực ngay sau khi có “Văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp” giữa các bên vào ngày 06/10/2016 và tài sản là quyền sử dụng đất hiện nay đã được bán đấu giá và đã bàn giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà H là người mua trúng đấu giá tài sản, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện E đăng ký biến động sang tên cho ông N và hiện nay ông N thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E để vay vốn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N đồng ý để gia đình ông Y K lấy lại thửa đất với điều kiện phải trả lại tiền cho vợ chồng ông theo giá thị trường hiện nay là gần 3 tỷ đồng nhưng ông Y K chỉ đồng ý trả 300.000.000 đồng nên các bên không thỏa thuận được.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ nên đơn kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 được ký giữa Ngân hàng với ông Y K Byă và bà H'B Niê vô hiệu là không có cơ sở mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm có nhận định như Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên các nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của các nguyên đơn là chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê, chị H'Y Niê. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Tuyên xử:

[1]. Bác đơn khởi kiện của các nguyên đơn là chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê và chị H'Y Niê về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 312012/HĐTC ngày 25/4/2012 được ký giữa Ngân hàng với ông Y K Byă và bà H'B Niê là vô hiệu.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê, chị H'Y Niê phải chịu mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà mỗi người đã nộp (do ông Nguyễn Như H nộp thay) tại chi cục Thi hành án dân sự huyện E theo biên lai thu các số 0004776, số 0004777, số 0004778, số 0004779, số 0004780 cùng ngày 21/12/2018 và số 0004702 ngày 03/12/2018. Như vậy, chị H'N Niê, anh Y B Niê, chị H'L Niê, chị H'N Niê, anh Y O Niê, chị H'Y Niê đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E.
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Y Phi Kbuôr