TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21 /2021/DSPT
Ngày 12/4/2021
"V/v Tranh chấp HĐTD; yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà
Các Thẩm phán: Ông Mai Tấn Hoàng
Bà Đậu Thị Quy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Quang – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2021/QĐPT-DS ngày 03 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách Nệm hữu hạn một thành viên Ngân hàng NN Việt Nam (Agribank); địa chỉ liên hệ: Số 13 đường Đ, thị trấn R, huyện H, tỉnh Phú Yên; do ông Lê Hoàng A - Giám đốc chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên đại diện theo văn bản ủy quyền số 2965/GUQ-NHNN ngày 27/12/2019. Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Đặng Thanh Đ – sinh năm 1982, bà Hồ Thị Lệ H – sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn Z, xã E, huyện H, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Vợ chồng ông Cao Văn L – sinh năm 1975, bà Đặng Thị N – sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Bàn Tòn C – sinh năm 1984, bà Long Thị M – sinh năm 1987; địa chỉ: Buôn Z, xã E, huyện H tỉnh Phú Yên. Có mặt.

5. Người làm chứng: Chị Lê Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Y, xã E, huyện H, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 5 năm 2020,quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH MTV Ngân hàng NN Việt Nam (Agribank) trình bày:

Ngày 05/10/2018, Agribank – chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên ký kết Hợp đồng tín dụng số 4606-LAV-2018…/HĐTD với vợ chồng ông Đặng Thanh Đ, bà Hồ Thị Lệ H. Theo đó Agribank cho vợ chồng ông Đ, bà H vay 300.000.000^{đ}, thời hạn vay 12 tháng, đến hạn ngày 07/10/2019, lãi suất trong hạn 6%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 9% /năm. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 và Quyền sử dụng thửa đất diện tích 22395,8 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016, cho vợ chồng ông Đặng Thanh Đ và bà Hồ Thị Lệ H, do ông Đ và bà H thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 19/7/2016, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Phú Yên vào ngày 21/7/2016 (Bảo đảm cho khoản vay 300.000.000^{đ} vay ngày 21/7/2016) và hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 04/10/2018.

Sau khi vay tiền, ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với Agribank – chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên, Agribank đã nhiều lần đôn đốc thu hồi nợ nhưng vợ chồng ông Đ bỏ đi khỏi địa phương. Vì vậy, tại phiên tòa Agribank yêu cầu Tòa án tuyên buộc:

1. Ông Đ và bà H trả toàn bộ số nợ 344.753.425^{đ} (trong đó 300.000.000^{đ} tiền gốc, 44.753.425^{đ} tiền lãi tính đến ngày 30/9/2020) và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2020 đến ngày trả hết nợ.

2. Nếu vợ chồng ông Đ bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Agribank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm của ông Đ bà H theo Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 21/7/2016 và Hợp đồng thế chấp bổ sung số 01 ngày 04/10/2018.

Và không chấp nhận việc ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng diện tích thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015 đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016, giữa

Agribank với vợ chồng ông Đ vì vợ chồng ông Đ không thông báo với Agribank về quyền lợi nghĩa vụ của người thứ ba có liên quan, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chính chủ là vợ chồng ông Đ và đã được đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật.

3. Rút phần yêu cầu: Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank, thì thông qua Agribank – chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Đ bà H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, vợ chồng ông Đặng Thanh Đ, bà Hồ Thị Lệ H thừa nhận số tiền nợ gốc, lãi phát sinh chưa trả đúng như nguyên đơn trình bày và vợ chồng bị đơn có thế chấp quyền sử dụng 02 thửa đất như Agribank nêu là đúng. Tuy Nên: Thửa đất diện tích 22395,8 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016, đã được ông bán cho vợ chồng ông Bàn Tòn C có sự đồng ý của cán bộ tín dụng của Agribank – H với giá 240.000.000^đ để Agribank thu hồi một phần nợ, vợ chồng ông đề nghị Agribank trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông C đi làm thủ tục sang tên trước bạ; thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 do vợ chồng ông mua chung với vợ chồng ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N (Là anh rể, chị gái ông Đ) do ông Đ đứng tên. Sau khi thế chấp cho Agribank khoảng 1 năm, vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng phần của vợ chồng ông Đ cho vợ chồng ông L bằng việc cấn trừ sang tiền mua bán mía chung với nhau, nên hiện nay diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng toàn bộ của vợ chồng ông L. Vì vậy vợ chồng ông Đ bà H xin ngân hàng cho vợ chồng ông trả dần. Nếu Agribank không đồng ý và buộc phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì vợ chồng ông không có ý kiến gì. Vợ chồng ông Đ không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ với Agribank của vợ chồng ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N.

Trong đơn yêu cầu độc lập đề ngày 21/8/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, vợ chồng ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N trình bày:

Ông bà có mua chung với ông Đ một thửa đất tại Buôn Zô, xã Ea Ly, huyện H với giá 580.000.000^đ, phần ông đã đưa là 300.000.000^đ. Do vợ chồng ông Đ đang sinh sống, có hộ khẩu tại xã L nên hai bên thống nhất để vợ chồng ông Đ đứng ra mua bán, giao dịch, vợ chồng ông L chỉ đưa phần tiền của mình cho ông Đ chứ không tham gia giao dịch và không biết vợ chồng ông Đ đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất được khoảng hơn một năm thì vợ chồng ông Đ sang nhượng luôn phần đất của vợ chồng ông

Đ cho vợ chồng ông L, vợ chồng ông L đã trả cho vợ chồng ông Đ 280.000.000đ tiền mặt. Vợ chồng ông L yêu cầu đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ hẹn lấy sổ ở ngân hàng ra sẽ trả thì ông bà mới biết ông Đ đã thế chấp cho ngân hàng. Đến năm 2018, thấy vợ chồng ông Đ vỡ nợ thì bà N mới tới nhà và yêu cầu bà H vợ ông Đ viết giấy sang nhượng đất cho vợ chồng bà N. Nay vợ chồng ông L bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông L bà N theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, vì ông bà đã trả toàn bộ số tiền mua đất cho vợ chồng ông Đ, đất hiện nay ông bà đang sử dụng và yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để giải quyết việc vợ chồng ông Đ lừa đảo chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ bà H với ngân hàng Agribank vì đất đó là của ông bà, vợ chồng ông Đ nợ thì vợ chồng ông Đ trả chứ không được phát mại đất của ông L bà N;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Bàn Tòn C bà Long Thị M trình bày:

Vì có nhu cầu mua đất sản xuất nên khi ông Đ kêu bán và được cán bộ tín dụng ngân hàng Agribank nói ông Đ trả tiền vào sẽ rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục sang nhượng được nên vợ chồng ông đã mua phần đất ông Đ đang thế chấp cho Agribank với giá thỏa thuận là 240.000.000đ, ông cùng ông Đ đem 240.000.000đ tới trả cho Agribank nhưng Agribank không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ vì lô đất này Đ thời còn bảo đảm cho khoản vay khác của ông Đ, vì vậy hiện ông đang trồng mía trên đất đã mua nhưng không làm thủ tục sang nhượng được. Nếu Agribank phát mại lô đất này cao hơn giá ông đã mua thì ông không mua nữa và đề nghị được trả lại tiền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của TAND huyện H, tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 155, 156, 157, 229, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ các Điều 133, 299, 317, 318, 321, 323, 327, 463, 466 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 129, 132, 138 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty trách Nhiệm hữu hạn một thành viên Ngân hàng NN Việt Nam (Agribank), chi nhánh huyện H, tỉnh Phú

Yên: Buộc vợ chồng ông Đặng Thanh Đ, bà Hồ Thị Lệ H phải có trách nhiệm trả 300.000.000đ gốc, lãi tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 44.753.000đ, tổng cộng 344.753.000đ và lãi phát sinh thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 4606-LAV-2018/HĐTD ngày 05/10/2018, kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi trả hết nợ;

Agribank, chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên có trách Nệm giải chấp, trả cho vợ chồng ông Đặng Thanh Đ bà Hồ Thị Lệ H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016 khi vợ chồng ông Đ bà H trả hết nợ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu vợ chồng ông Đặng Thanh Đ bà Hồ Thị Lệ H không trả hoặc trả không hết nợ thì Agribank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện H xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất diện tích 22395,8 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016 và quyền sử dụng diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 19/7/2016, được đăng ký thế chấp ngày 21/7/2016 và Hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 04/10/2018 để thu hồi nợ vay.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu xử lý bất kỳ một tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Đ bà H để thu hồi nợ của nguyên đơn Công ty trách Nhiệm hữu hạn một thành viên Ngân hàng NN Việt Nam, chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Cao Văn L bà Đặng Thị N yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 19/7/2016, được đăng ký thế chấp ngày ngày 21/7/2016 và Hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 04/10/2018 đối với quyền sử dụng thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016;

Dành quyền ưu tiên cho vợ chồng ông Cao Văn L bà Đặng Thị N nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) khi Agribank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016;

Ghi nhận sự tự nguyện của Agribank, vợ chồng ông Đặng Thanh Đ và vợ chồng ông Bàn Tòn C thỏa thuận: Dành quyền ưu tiên cho vợ chồng ông Bàn

Tòn C bà Long Thị M nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) khi Agribank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất diện tích 22395,8 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016. Nếu ông C không đủ điều kiện mua thì các bên có trách Nệm thỏa thuận giải quyết theo hướng trả lại 240.000.000^đ ông C đã trả cho ông Đ và trả lãi theo lãi suất vay như với ông Đ từ ngày 20/3/2020 cho vợ chồng ông Bàn Tòn C, nếu không thỏa thuận được thì vợ chồng ông C có quyền khởi kiện một vụ kiện dân sự khác khi có nhu cầu;

Vợ chồng ông Cao Văn L bà Đặng Thị N có quyền khởi kiện yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại, theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 khi có nhu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 15 tháng 10 năm 2020 Ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét quyền lợi của vợ chồng ông đối với thửa đất là tài sản mà ông Đ, bà H thế chấp cho Ngân hàng NN huyện H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu.

-Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông L, bà N yêu cầu chấp nhận kháng cáo, hủy Hợp Đ thế chấp giữa Agribank với vợ chồng Đ, H, không chấp nhận việc ưu tiên mua vì QSD đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà.

.-Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 tuyên xử: giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của các bên đương sự, Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N, thấy rằng:

Tại tòa vợ chồng ông L, bà N cho rằng: Vợ chồng ông L, bà N với vợ chồng ông Đ, bà H có mối quan hệ thân thích nhau, bà N là chị ruột của ông Đ nên hai bên đã góp tiền mua diện tích đất 26.246m2 tọa lạc tại Buôn Z, xã L, huyện H của bà Lê Thị H với giá 580.000.000đ, phần của vợ chồng ông L là 300.000.000đ, vợ chồng ông Đ là 280.000.000đ; Sau khi được chuyển nhượng

hơn 01 năm thì vợ chồng ông Đ sang nhượng luôn phần hùn của vợ chồng ông Đ cho vợ chồng ông L và vợ chồng ông L đã trả cho vợ chồng ông Đ 280.000.000đ. Tuy nhiên, trên mặt thủ tục giấy tờ giao dịch cũng như đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng ông L đã để cho vợ chồng ông Đ đứng tên. Khi Ngân hàng kiện đòi nợ vợ chồng ông Đ thì vợ chồng ông L mới biết vợ chồng ông Đ đã được UBND huyện H cấp CNQSD đất ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi lại ngày 04/7/2016. Quyền sử dụng thửa đất nói trên trước là tài sản chung của hai bên, hiện nay là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông nên việc vợ chồng ông Đ, bà H tự ý thế chấp vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng NN huyện H là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà, nên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

Xét thấy: Ngày 19/7/2016, vợ chồng ông Đ, bà H thế chấp diện tích đất 26.246m2 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi lại ngày 04/7/2016 đứng tên ông Đ để vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng NN huyện H. Khi thế chấp, vợ chồng ông Đ, bà H không cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho ngân hàng cũng như thông báo cho ngân hàng về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 5, 7 Điều 320 của BLDS. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông L, bà N có yêu cầu tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Đ, bà H nhưng không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng chi phí tố tụng mà chỉ nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập về hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và vợ chồng Đ, H. Tại tòa, vợ chồng ông L, bà N không cung cấp chứng cứ có giá trị để chứng minh diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà H thế chấp vay vốn là tài sản chung của các bên để yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 19/7/2016, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 21/7/2016 và Hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 04/10/2018 đối với quyền sử dụng thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 đúng quy định pháp luật về đăng ký giao dịch đảm bảo nên bản án dân sự sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Cao Văn L, bà Đặng Thị N yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp nói trên là có căn cứ pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông L, bà N mà giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với ông L, bà N như ý kiến của kiểm sát viên tại tòa là có căn cứ.

Tuy nhiên, đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về quyền ưu tiên mua: Tại phiên tòa, vợ chồng ông L, bà N cho rằng diện tích đất này vợ chồng

ông bà đã mua lại phần hùn chung của ông Đ, bà H nên không chấp nhận việc ưu tiên mua, còn đối với ông Bàn Tôn C, Tòa sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông C đối với yêu cầu Ngân hàng trả lại 240.000.000đ nhưng lại "ghi nhận sự tự nguyện của các bên…" đồng thời tuyên ông C được quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác là mâu thuẫn nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Agribank – chi nhánh H cho rằng số tiền 240.000.000đ là do ông Đ trả nợ cho khoản vay khác cùng một Hợp đồng thế chấp, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng không thỏa thuận về việc sẽ trả lại cho ông C số tiền 240.000.000đ; Ông Hà Quang Ánh có bản trình bày nội dung quá trình đôn đốc ông Đ trả nợ có nói ông Đ tìm người nhận chuyển nhượng đất để trả nợ, việc ông Đ gặp ông C thỏa thuận việc chuyển nhượng thì ông không biết nhưng có hứa giúp giao sổ đỏ phần ông C mua nhưng do ông Đ chưa trả hết nợ nên ông không giúp ông C được. Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản thì khi ông Đ thanh toán hết tất cả các khoản nợ thì mới được giải chấp cả 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, tuy nội dung về quyền ưu tiên mua và cụm "Ghi nhận sự tự nguyện…" không có kháng cáo, kháng nghị nhưng sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án khi xử lý tài sản thế chấp theo Luật thi hành án dân sự, do đó cần sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác của vợ chồng ông L, bà N về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất diện tích 26.246m2 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi lại ngày 04/7/2016 cho vợ chồng ông Đ, bà H và yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại, theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 khi có nhu cầu. Và vợ chồng ông C, bà M có quyền khởi kiện bằng vụ án khác về khoản tiền 240.000.000đ.

[2] Về án phí: Ông L, bà N kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 155, 156, 157, 229, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ các Điều 133, 299, 317, 318, 321, 323, 327, 463, 466 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 129, 132, 138 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngân hàng NN Việt Nam (Agribank), chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên: Buộc vợ chồng ông Đặng Thanh Đ, bà Hồ Thị Lệ H phải có trách Nệm trả 300.000.000đ gốc, lãi tính đến ngày 30/9/2020 là 44.753.000đ, tổng cộng 344.753.000đ và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4606-LAV-2018/HĐTD ngày 05/10/2018, kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi trả hết nợ;

Agribank, chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên có trách nhiệm giải chấp, trả cho vợ chồng ông Đặng Thanh Đ, bà Hồ Thị Lệ H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016 khi vợ chồng ông Đ, bà H trả hết nợ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu vợ chồng ông Đặng Thanh Đ, bà Hồ Thị Lệ H không trả hoặc trả không hết nợ thì Agribank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện H xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất diện tích 22395,8 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 745862 do UBND huyện H cấp ngày 06/6/2016 và quyền sử dụng diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 19/7/2016, được đăng ký thế chấp ngày 21/7/2016 và Hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 04/10/2018 để thu hồi nợ vay.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu xử lý bất kỳ một tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Đ bà H để thu hồi nợ của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngân hàng NN Việt Nam, chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Cao Văn L bà Đặng Thị N yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 19/7/2016, được đăng ký thế chấp ngày ngày 21/7/2016 và Hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01 ngày 04/10/2018 đối với quyền sử dụng thửa đất diện tích 26246 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 696887 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/7/2016;

5.Vợ chồng ông Cao Văn L bà Đặng Thị N có quyền khởi kiện bằng vụ án khác về Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất diện tích 26.246m2 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/8/2015, đăng ký thay đổi lại ngày 04/7/2016 cho vợ chồng ông Đ, bà H và yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại, theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 khi có nhu cầu.

6.Vợ chồng ông Bàn Tòn C, bà Long Thị M có quyền khởi kiện một vụ kiện dân sự khác về khoản tiền 240.000.000đ khi có nhu cầu;

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Vợ chồng ông Đặng Thanh Đ bà Hồ Thị Lệ H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000^{đ}. Agribank chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên đã tạm ứng trước nên vợ chồng ông Đ bà H phải trả lại cho Agribank chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên 600.000^{đ} (Sáu trăm ngàn đồng).

7. Về án phí: Vợ chồng ông Đặng Thanh Đ bà Hồ Thị Lệ H phải chịu 17.238.000^{đ} (Mười bảy triệu hai trăm ba mươi tám ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Vợ chồng ông Cao Văn L bà Đặng Thị N phải chịu 300.000^{đ} (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí DSPT, được khấu trừ vào số tiền 300.000^{đ} tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005695 ngày 04/9/2020 và 300.000^{đ} tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005594 ngày22/10/2020 Của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, vợ chồng ông L bà N đã thi hành xong phần án phí;

Hoàn trả cho Agribank, chi nhánh huyện H, tỉnh Phú Yên 8.360.000^{đ} (Tám triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005613 ngày 27/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Phú Yên.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
-TAND CC tại Đà Nẵng;
-VKSND tỉnh Phú Yên;
-TAND huyện H.
-Chi cục THADS H
- Các đương sự;

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

- Lưu HS, VP.

Vũ Ngọc Hà