

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 100/2026/DS-PT

Ngày 15/4/2026

*“V/v Tranh chấp về hợp
đồng thế chấp quyền sử
dụng đất, tranh chấp về yêu
cầu vô hiệu hợp đồng mua
bán tài sản đấu giá”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Như Phượng.

Các Thẩm phán: - Ông Đặng Chí Công

- Bà Cao Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc *“ Tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ”*;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2026/QĐ-PT, ngày 05 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2026/QĐ-PT, ngày 24 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị B, sinh năm 1950. CCCD 052150002987, cấp ngày 08/7/2022; địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B đường N, phường Q, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Lương Văn Đ, sinh năm 1970 và bà Trần Thị C, sinh năm 1975. CCCD 052175010740, cấp ngày 10/5/2021; cùng địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Gia Lai. Ông Đ vắng mặt, bà C có mặt.

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

- Thi hành án dân sự tỉnh G; địa chỉ trụ sở: Số B đường N, phường Q, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh G:

+ Ông Huỳnh Quốc P, chức vụ: Trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Gia Lai; địa chỉ làm việc: Đường N, phường B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

+ Ông Hồ Văn N, chức vụ: Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Gia Lai; địa chỉ làm việc: Đường N, phường B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ông Trần Minh C1, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố G, phường H, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Võ Thị L1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Lê Hồng V, sinh năm 1960 và bà Đinh Thị Mai Y, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Khu phố G, phường H, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B đường C, Khu phố F, phường T, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bà Bùi Thị C2, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Châu Thị Diệu H, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ C, Khu phố E, phường T, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là bà Đào Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn là bà Đào Thị B trình bày:*

Ngày 04/9/2018, vợ chồng bà Trần Thị C, ông Lương Văn Đ gặp bà Đào Thị B để yêu cầu vay tiền. Bà B đồng ý cho bà C, ông Đ vay 800.000.000 đồng. Bà C, ông Đ dùng thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn H, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định, diện tích 194,1m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH01706 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/8/2017 để thế chấp. Hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3. Sau khi vay tiền của bà B, bà C, ông Đ còn vay rất nhiều người khác và bị Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tuyên buộc trả nợ cho rất nhiều người. Ngày 29/8/2022, bà C, ông Đ đưa thửa đất đã thế chấp nói trên cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn để bán thi hành án theo bản án của Tòa án đối với các khoản nợ không có bảo đảm. Hiện nay, bà B đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bà B đã liên hệ cơ quan thi hành án và bà C, ông Đ, yêu cầu bà C, ông Đ không được dùng tài sản đã thế chấp để trả nợ cho một nghĩa vụ khác trong khi đã thế chấp cho bà B. Nhưng bà C, ông Đ và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn đã bỏ qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, vẫn triển khai bán tài sản là thửa đất đã thế chấp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn đã tiến hành bán đấu giá thửa đất số 1623 cho ông Trần Minh C1 với giá 1.512.000.000 đồng. Hành vi bán tài sản đã thế chấp chưa được sự đồng ý của bà B là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng lợi ích hợp pháp của bà B.

Do đó, bà Đào Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị C, ông Lương Văn Đ1 dùng tài sản là thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai, diện tích 194,1m² đảm bảo nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 800.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã công chứng ngày 04/9/2018.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã công chứng ngày 04/9/2018.

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m².

Tại phiên tòa ngày 11/9/2025, người đại diện hợp pháp của bà Đào Thị B có ý kiến rút một phần yêu cầu và cùng ngày bà B có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m². Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà B không có ý kiến thay đổi gì đối với việc rút một phần yêu cầu này.

** Bị đơn ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C trình bày:*

Năm 2018, ông bà làm ăn thua lỗ nên dùng thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18 thế chấp cho bà B để vay 800.000.000 đồng. Vì làm ăn thua lỗ, nợ nhiều người nên ông bà không có khả năng trả nợ cho bà B. Khi bà B yêu cầu ông bà đến phòng công chứng chuyển nhượng đất trả nợ thì phòng công chứng trả lời tài sản đã bị kê biên không chuyển nhượng được. Bà B và ông Đ, bà C đã đến Tòa án để khởi kiện tổng số tiền ông bà nợ bà B là 1.900.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn đã thụ lý hồ sơ về số tiền ông bà nợ bà B. Trong thời gian này, bà B đã khiếu nại nhiều nơi nhưng không được vì tài sản đã bị kê biên. Ông Đ, bà C không đồng ý yêu cầu của bà B về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Vì ông bà chỉ có một tài sản này để bán khắc phục trả nợ cho các chủ nợ. Ông bà không đồng ý với việc bà B yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và buộc ông bà phải dùng thửa đất số 1623 để trả nợ số tiền 800.000.000 đồng cho bà B.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai trình bày:

Theo Văn bản số 443/VBTBYK-THADS ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh G và ý kiến của người đại diện hợp pháp của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/9/2022 và yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 5034 quyển số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C3 giữa bà B và vợ chồng ông Đ bà C đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1623 tờ bản đồ số 18, tại thôn H, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định (sau này là thôn H, phường T, tỉnh Bình Định). Thi hành án dân sự tỉnh G có ý kiến như trên, dựa trên cơ sở sau đây:

Trong quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên, Tòa án không tuyên việc ưu tiên thanh toán cho bà B khi xử lý tài sản thế chấp (Hợp đồng thế chấp tài sản số 5034 quyển số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C3) vì theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất và theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất phải đăng ký giao dịch bảo đảm và thời điểm có hiệu lực của đăng ký biện pháp bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký.

+ Kết quả xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng ông Đ bà C: Quá trình tổ chức thi hành án, căn cứ Điều 44 của Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng ông Đ bà C tại Chi nhánh Văn phòng C3. Kết quả xác minh cho thấy vợ chồng ông Đ bà C

có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1623 tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m² (đất ở nông thôn) thuộc thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định (nay là thôn H, phường T, tỉnh Gia Lai). Tại thời điểm xác minh, thửa đất nêu trên chưa đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngày 16/3/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Gia Lai) xác minh tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai), đại diện Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai cung cấp thông tin sau: Ngày 06/11/2019, bà B có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà C trả cho bà B số tiền 1.900.000.000 đồng (trong đó bao gồm khoản vay 800.000.000 đồng được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m² tại thôn H, phường T, tỉnh Gia Lai nhưng chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Ngày 18/11/2019, Tòa án đã ra Quyết định số 182/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự buộc vợ chồng ông Đ bà C trả cho bà B số tiền 1.900.000.000 đồng.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất của bà B và ông Đ, bà C chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên Tòa án không xem xét đến nội dung hợp đồng đã thế chấp và không tuyên quyền ưu tiên thanh toán cho bà B.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 5034, quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C3 chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ. Việc thế chấp quyền sử dụng đất của bà B và vợ chồng ông Đ bà C chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên Quyết định số 182/QĐST-DS ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai không có nội dung ưu tiên thanh toán theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5034 quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C3.

+ Ý kiến của liên ngành và Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự thị xã H về việc kê biên thửa đất số 1623 tờ bản đồ số 18 diện tích 194,1m² thôn H, phường T, tỉnh Gia Lai và việc ưu tiên thanh toán tiền thi hành án: Tại cuộc họp liên ngành ngày 10/5/2023 gồm Phòng Thi hành án khu vực 6 – Gia Lai, Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Gia Lai, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai, các ngành thống nhất:

Một là, đối với Quyết định kê biên số 02/QĐ-CCTHADS ngày 24/10/2019 của Chấp hành viên: Chấp hành viên đã xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hoài Nhơn tài sản là thửa đất số 1623; tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m² (đất ở nông thôn) thuộc khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai của vợ chồng ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C chưa đăng ký thế chấp theo quy

định nên Chấp hành viên tiến hành kê biên đối với thửa đất nói trên là đúng quy định của pháp luật.

Hai là, đối với việc ưu tiên thanh toán tiền bán tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5034 quyển số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C3: Hợp đồng thế chấp của bà B chưa hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên không được ưu tiên thanh toán.

Tại cuộc họp Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự thị xã H ngày 27/02/2024, Trưởng Ban Chỉ đạo Thi hành án dân sự đã kết luận: Hợp đồng thế chấp tài sản số 5034 quyển số 01TP/CCSCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C3 chưa hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên không được ưu tiên thanh toán theo khoản 3 Điều 47 của Luật Thi hành án dân sự.

+ Việc bán đấu giá tài sản thi hành án đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật: Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên việc nguyên đơn dân sự có yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/9/2022 đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, phường T, tỉnh Gia Lai giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Gia Lai) và ông Trần Minh C1 là không có căn cứ. Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai không có yêu cầu độc lập.

- Ông Trần Minh C1 trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/9/2022 giữa ông và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn do Công ty Đ3 tổ chức. Ông đã mua thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18 với giá 1.512.000.000 đồng, chưa tính thuế thu nhập cá nhân và các khoản chi phí khác. Ngày 09/3/2023, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18 hoàn toàn hợp pháp. Ông không đồng ý yêu cầu của bà Đào Thị B về việc hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/9/2022 giữa ông và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18.

- Bà Trịnh Thị L, bà Võ Thị L1, bà Nguyễn Thị P1, bà Châu Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:

Không đồng ý việc bà B kiện vợ chồng bà C ông Đ, không đồng ý với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà B và ông Đ bà C, không đồng ý việc bà B yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp để ưu tiên thanh toán cho bà B.

- Ông Lê Hồng V bà Đinh Thị Mai Y trình bày:

Ông bà không đồng ý với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà B và ông Đ, bà C. Yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật để ông bà nhận được đủ hai khoản tiền mà cơ quan thi hành án đã tính chia cho ông bà. Ông V, bà Y không đồng ý việc bà B yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp để ưu tiên thanh toán cho bà B.

- Bà Bùi Thị C2 trình bày:

Bà không đồng ý việc bà B khởi kiện vì vi phạm đến quyền lợi của bà. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đúng pháp luật, như bản án trước mà thi hành án đã thực hiện là đúng với nguyện vọng của bà.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào các điều 297, 298, 308, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B về yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng ngày 04/9/2018, số công chứng 5034, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD và yêu cầu buộc vợ chồng ông Lương Văn Đ bà Trần Thị C dùng thửa đất số 1623 tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai đảm bảo nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 800.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 04/9/2018.

* Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Đào Thị B về vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/9/2022 đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Nội dung kháng cáo:

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Đào Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đào Thị B giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đào Thị B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị B với vợ chồng ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C; không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và buộc ông Đ, bà C phải dùng tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tiền vay 800.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Đào Thị B có kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 273, Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, bị đơn là ông Lương Văn Đ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh C1, bà Trịnh Thị L, bà Võ Thị L1, bà Bùi Thị C2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 04/9/2018, bà Trần Thị C, ông Lương Văn Đ có vay bà Đào Thị B số tiền 800.000.000 đồng. Bà C, ông Đ dùng thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn H, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định, diện tích 194,1m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH01706 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/8/2017 để thế chấp. Hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3. Sau khi vay tiền của bà B, bà C, ông Đ còn vay rất nhiều người khác và vào khoảng thời gian từ tháng 7/2019 đến tháng 11/2019, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn đã ban hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, giữa ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C và các bên cho vay. Đồng thời, cũng trong khoảng thời gian này, cơ quan thi hành án cũng đã ban hành các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của các bên cho vay. Ngày 29/8/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn đã tiến hành bán đấu giá thửa đất số 1623 cho ông Trần Minh C1 với giá 1.512.000.000 đồng.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đào Thị B thì thấy rằng:

[2.2.1] Đối với kháng cáo của bà Đào Thị B về yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị B với vợ chồng ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C được Văn phòng C3 công chứng ngày 04/9/2018, số công chứng 5034, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD chứng thực đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m² đất ở tại khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định (trước sáp nhập) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01706, ngày 07/8/2017 cho người sử dụng là ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C.

Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng giữa bà Đào Thị B và vợ chồng ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C đảm bảo tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, giao dịch được xác lập bằng văn bản có công chứng, chứng thực. Về nội dung hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp là có cơ sở. Tại bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do không đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng quy định của pháp luật, việc đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Tại Điều 23 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: *“1. Biện pháp bảo đảm chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật. 2. Trường hợp biện pháp bảo đảm phải đăng ký theo quy định của , luật khác liên quan hoặc được đăng ký theo thỏa thuận hoặc được đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm thì thời điểm đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật liên quan là thời điểm biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba”.*

[2.2.2] Đối với kháng cáo của bà Đào Thị B về yêu cầu buộc vợ chồng ông Lương Văn Đ bà Trần Thị C dùng thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m² đất ở tại khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai đảm bảo nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 800.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 04/9/2018.

Căn cứ Điều 297, 298, 308, 319 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 4, 5 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, thấy rằng: Việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà B và ông Đ, bà C phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Tuy nhiên, trong trường hợp này, bà Đào Thị B không thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm nên không làm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Ngoài ra tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp thể hiện nghĩa vụ của người nhận thế chấp là phải đăng ký thế chấp nhưng

bà B không thực hiện. Bà B cho rằng khoảng tháng 9/2018, bà Đào Thị B đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh huyện H (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H) để làm thủ tục đăng ký thế chấp. Tại đây, bà B được ông Ngô Thành L3 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H trả lời: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa các cá nhân với nhau do không có văn bản hướng dẫn.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai (bút lục số 297), ông Ngô Thành L3 – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H cung cấp thông tin: *“Trước đây, ông L3 được biết thông tin về việc bà Đào Thị B có yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân. Tuy nhiên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa các cá nhân với nhau do không có văn bản hướng dẫn. Thời gian đã lâu, ông Lê K nhớ rõ có gặp trực tiếp bà B hay không để trao đổi về vấn đề này”*.

Tại Công văn số 1016/CNHN-HCTH ngày 20/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H v/v cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (bút lục 346), ông Ngô Thành L3 – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H có ý kiến như sau: *Việc bà Đào Thị B đến Chi nhánh Văn phòng C3 là ông Lê Đ2 nghe nhân viên thông báo lại, bản thân ông không trực tiếp gặp nên không có ý kiến như nội dung bà B trình bày. Ông L3 cũng không trả lời bà B về việc đăng ký thế chấp. Vì việc đăng ký thế chấp được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Lãnh đạo Chi nhánh V1 không gặp trực tiếp công dân để trả lời. Ngày 04/9/2018, qua kiểm tra sổ tiếp nhận hồ sơ giao dịch bảo đảm, bà B không nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh. Như vậy, việc bà B cho rằng có đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H để đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh có nộp hồ sơ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Chi nhánh H trả lời.*

Ngoài ra, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 182/2019/QĐST-DS ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (*trước sáp nhập*) về việc công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Đào Thị B với bị đơn ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C không thể hiện nội dung bà B được ưu tiên thanh toán đối với tài sản là thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, diện tích 194,1m² tại khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai của ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C.

Trong khoảng thời gian từ tháng 7/2019 đến tháng 11/2019, Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã ban hành các Quyết định công nhận sự

thỏa thuận của các đương sự, giữa ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị C và các bên cho vay (trong đó có bà Đào Thị B). Đồng thời, cũng trong thời gian này, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã ban hành các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của các bên cho vay. Như vậy, số tiền từ việc bán đấu giá tài sản thi hành án của ông Đ, bà C đương nhiên sẽ được chia đều cho các bên cho vay. Do đó, bà B không được quyền ưu tiên thanh toán là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ đánh giá và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 129, 297, 298, 308, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đào Thị B. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B về yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng ngày 04/9/2018, số công chứng 5034, quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B về yêu cầu buộc vợ chồng ông Lương Văn Đ bà Trần Thị C dùng thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai đảm bảo nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 800.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 04/9/2018.

1.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Đào Thị B về vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/9/2022 đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Gia Lai.

1.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Đào Thị B phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), bà B đã nộp đủ.

1.5. Về án phí và tiền tạm ứng án phí: Bà Đào Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6 – Gia Lai;
- VKSND khu vực 6 – Gia Lai;
- Thi hành án dân sự khu vực 6 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Như Phượng