

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

Bản án số: 327/2024/DS-PT.

Ngày: 05-8-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Thu

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Nhã Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N1).

Địa chỉ trụ sở: số B, đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng T1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP N1.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trần Duy K, sinh năm: 1994.

2. Ông Nguyễn Chí B, sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ: số D đường L, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2024)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp X, xã H, Đ, Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.
Địa chỉ trụ sở: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.
2. Văn phòng công chứng Võ Văn N.
Địa chỉ trụ sở: Ô7, khu B, T, huyện Đ, Long An.

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/9/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/01/2019, Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh T3 - Phòng G (sau đây gọi là Ngân hàng N1) và bà Nguyễn Thị Tuyết H đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV, để cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H với số tiền là 900.000.000 đồng.

Khoản cấp tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là loại bất động sản theo Hợp đồng thế chấp 0020/2019/925-BĐ, thông tin chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tuyết H số CN 387299 số vào sổ số CS 03557; thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 3, diện tích 206m². Đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn.

Đến nay, Ngân hàng N1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Tuyết H theo Giấy nhận nợ số 01/GNN-0021/2019/925-CV, chi tiết gốc và lãi khoản vay tạm tính đến ngày 29/9/2023 cụ thể như sau: dư nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi 676.431.691 đồng. Tổng dư nợ: 1.546.431.691 đồng.

Theo quy định tại hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn và đầy đủ, Ngân hàng đã gửi thông báo thu hồi nợ trước hạn đến bà Nguyễn Thị Tuyết H đề nghị thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, đến nay bà Nguyễn Thị Tuyết H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, việc bà Nguyễn Thị Tuyết H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm hợp đồng tín dụng.

Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Tuyên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2023 là: 1.546.431.691 đồng, trong đó gồm: dư nợ gốc 870.000.000 đồng; tiền lãi 676.431.691 đồng; Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà Nguyễn Thị Tuyết H vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi theo quy định tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Tuyết H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ theo các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019, để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm, tài sản khác không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả và dùng các tài sản hợp pháp khác của bên vay vốn để trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng N1.

Bà Nguyễn Thị Tuyết H vắng mặt nhưng tại bản tự khai, bà xác nhận: có vay của Ngân hàng N1, số tiền vay nợ gốc đến nay còn 870.000.000 đồng và có thể chấp quyền sử dụng đất. Qua yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì bà H đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Võ Văn N vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến: Hợp đồng thế chấp thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc trên theo quy định pháp luật, đồng thời Văn phòng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến: Việc Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ xác nhận nội dung đăng ký thế chấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 222, Điều 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 463, Điều 466 và khoản 2 Điều 375 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 93, khoản 2, 3 Điều 95, điểm a, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 tiền nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi 676.431.691 đồng, tổng cộng là 1.546.431.691 đồng.

Kể từ sau ngày 29/9/2023, bà Nguyễn Thị Tuyết H còn phải thanh toán thêm tiền lãi, phí tiếp tục phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV ngày 10/01/2019 nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 giữa Ngân hàng TMCP N1 với bà Nguyễn Thị Tuyết H tại Văn phòng

công chứng Võ Văn N, số công chứng 341, quyền số 01/TP/CC/HĐGD, là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 03, diện tích 206m², đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 387299, số vào sổ cấp giấy: CS 03557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2018. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 04/01/2019.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 03, diện tích 206m², đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 387299, số vào sổ cấp giấy: CS 03557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2018. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 04/01/2019.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 đã tạm nộp số tiền 3.000.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H phải hoàn lại cho Ngân hàng số tiền trên.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H phải nộp 58.392.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 đã nộp là 25.574.625 đồng theo biên lai thu số 8550 ngày 21/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 15/11/2023, Ngân hàng TMCP N1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N1 có ông Trần Duy K và Nguyễn Chí B, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản của bà H để đảm bảo cho việc thanh toán nợ cho Ngân hàng, vì phía bà H vắng mặt tại tòa nhưng vẫn có ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 2487 để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 nhận thấy: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết H phải thanh toán nợ gốc và tiền lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV lập ngày 10/01/2019 do bà Tuyết H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 29/9/2023, nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi 676.431.691 đồng, tổng cộng là 1.546.431.691 đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết H vắng mặt không đến Tòa án, nhưng tại Bản tự khai (không ghi ngày tháng năm) bà H thừa nhận còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 số tiền vay gốc 870.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Tuyết H phải thanh toán cho Ngân hàng N1 nợ gốc và lãi là phù hợp.

Về tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 thì bà Nguyễn Thị Tuyết H có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 2487, tờ bản đồ số 03, diện tích 206m², tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/5/2018. Việc thế chấp tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm. Hồ sơ tín dụng của Ngân hàng không có thẩm định tài sản trên thửa đất số 2487 vào thời điểm thế chấp. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện: Trên thửa đất số 2487 có 01 nhà mô kết cấu cột bê tông cốt thép, xà gồ thép, mái tole, nền đất. Bên trong nhà mô có 05 ngôi mộ xây gạch men, phía ngoài có 02 ngôi mộ xây gạch men. Tại thời điểm thẩm định không xác định được những ngôi mộ trên ai đang quản lý. Tuy nhiên, theo Biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân tỉnh Long An ngày 26/7/2024 đối với ông Đặng Văn T2, sinh năm 1960; Địa chỉ: B khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trình bày: *“Phần đất có các khu mộ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa là phần đất thổ mộ của gia đình ông Đặng Văn T2 trực tiếp quản lý, sử dụng, không liên quan đến bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Hồ Văn Út L”* và tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Long An ngày 26/7/2024 thể hiện: không thống nhất được vị trí của thửa đất số 2487 trên thực địa. Do đó, cần phải đo vẽ vị trí thửa đất 2487 và xác định khu mộ có nằm trên thửa đất 2487 hay không; ông Hồ Văn Út L (người chuyển nhượng thửa đất 2487 cho bà H) và ông Đặng Văn T2 (người quản lý, sử dụng phần đất có khu mộ) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất 2487 hay không. Như vậy, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Từ những căn cứ trên: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP N1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 280, Điều 281 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H, Văn phòng C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP N1 yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/2019/925-CV ngày 10/01/2019 tại thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 3, diện tích 206m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, thấy rằng:

[2.1] Ngân hàng N1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết H phải thanh toán nợ gốc và tiền lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV lập ngày 10/01/2019 do bà Tuyết H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 29/9/2023, nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi 676.431.691 đồng, tổng cộng là 1.546.431.691 đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết H vắng mặt không đến Tòa án, nhưng tại Bản tự khai (không ghi ngày tháng năm) bà H thừa nhận còn nợ Ngân hàng N1 số tiền vay gốc 870.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán. Về mức lãi suất cho vay 12,8%/năm theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và thực hiện là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Tuyết H phải thanh toán cho Ngân hàng N1 nợ gốc 870.000.000 đồng; tiền lãi 676.431.691 đồng. Tổng cộng 1.546.431.691 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.2] Về tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 thì bà Nguyễn Thị Tuyết H có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 2487, tờ bản đồ số 03, diện tích 206m², tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/5/2018. Việc thế chấp tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm. Hồ sơ tín dụng của Ngân hàng không có thẩm định tài sản trên thửa đất số 2487 vào thời điểm thế chấp. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện: Trên thửa đất số 2487 có 01 nhà mô kết cấu cột bê tông cốt thép, xà gồ thép, mái tole, nền đất. Bên trong nhà mô có 05 ngôi mộ xây gạch men, phía ngoài có 02 ngôi mộ xây gạch men. Tại thời điểm thẩm định không xác định được những ngôi mộ trên ai đang quản lý. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 giữa Ngân hàng N1 với bà Nguyễn Thị Tuyết H đối với thửa số 2487, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp A, xã H, Đ, Long An đã vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015, nên tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 0020/2019/925-BĐ ngày 10/01/2019 là chưa đủ căn cứ.

[2.2.1] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có sự chứng kiến của đại diện Ngân hàng N1, đại diện Ngân hàng xác định thửa đất số 2487 hiện trạng là đất trống, chỉ có cây tạp không có giá trị trên đất, ngoài ra không có công trình, vật kiến trúc nào khác trên đất. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2024 đối với ông Đặng Văn T2, sinh năm 1960 là người sinh sống lâu năm tại địa phương, ông T2 xác định “*thửa đất mà Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận hiện trạng có nhà mồ và 07 ngôi mộ trên đất là của gia đình ông quản lý, sử dụng, hiện do ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến thửa đất số 2487 của bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông cũng không biết bà H là ai; tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định không có sự chứng kiến của ông và ông cũng không biết gì về tranh chấp giữa Ngân hàng N1 với bà H*”. Đồng thời, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm lại không có sự chứng kiến của nguyên đơn là Ngân hàng N1 và bị đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết H. Do đó, tại thời điểm Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định, đại diện Ngân hàng N1 cũng không thể xác định được vị trí chính xác của thửa đất số 2487 có phải là thửa đất Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định hay không và có phải là thửa đất mà bà H đã thế chấp cho Ngân hàng hay không.

[2.2.2] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên thửa đất số 2487 bà H thế chấp cho Ngân hàng N1 có các công trình kiến trúc là nhà mồ và 07 ngôi mộ đều được xây dựng kiên cố, nhưng lại không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ liên quan đến nhân thân và đưa những người có liên quan đến những ngôi mộ này tham gia tố tụng và cũng như chưa tiến hành xác minh tại thời điểm bà H thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 2487 thì đã có những công trình, kiến trúc này trên đất chưa. Do đó, xét thấy cần phải trưng cầu cơ quan chuyên môn để thực hiện đo và xác định vị trí thửa đất số 2487, và xác định khu mộ có nằm trên thửa đất số 2487 hay không, cũng như cần thu thập, xác minh những người có liên quan đến các ngôi mộ theo Biên bản thẩm định ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì mới có đủ cơ sở để đánh giá toàn diện nội dung vụ án, cũng như đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 đối với hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV ngày 10/01/2019 là có căn cứ, nhưng Hợp đồng tín dụng số 0021/2019/925-CV và Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0020/2019/925-CV cùng ngày 10/01/2019 là hai hợp đồng không thể tách rời nên việc phát sinh chứng cứ mới tại Tòa án cấp phúc thẩm và việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N1 không phải chịu án phí theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP N1 không phải chịu án phí. H1 lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006170 ngày 18/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng