

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 23/2024/KDTM.PT

Ngày: 03/7/2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp*”.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Bùi Thanh Quốc**

Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Đông Thị Thanh Nga**

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 6 đến ngày 03 tháng 7 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2023/TLPT-KDTM ngày 29 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp*”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM.ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/QĐPT-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X**

Trụ sở: Tầng H, Văn phòng S3+16, Tòa nhà V, số G đường L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn Q** - Tổng giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Quốc N** (có mặt). Địa chỉ: Số H P, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

*** Bị đơn: Công ty cổ phần S4** (vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Mạnh T** - Giám đốc (vắng mặt).

Trụ sở: số E, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông **Ngô Mạnh T** (vắng mặt). Nơi cư trú: số E N, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Trần Thị Minh T1**, sinh năm 1959 (vắng mặt). Nơi cư trú: Số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Lê Văn N1** và bà **Phạm Thị T2** (vắng mặt). Nơi cư trú: 230 ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông N1, bà T2: ông **Nguyễn Thanh B** (Có mặt). Địa chỉ: B, khu vực T, phường P, quận C, Tp Cần Thơ

4. Bà **Nguyễn Thị N2**, sinh năm 1949 (vắng mặt). Nơi cư trú: 180 ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn T3** (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N2: Ông **Nguyễn Hoàng D** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp Pháp lý Nhà nước thành phố C (có mặt). Địa chỉ: Số A T, phường X, quận N, Tp Cần Thơ.

5. Ông **Ngô Văn T4** (đã mất) và **Hồ Thị O** (vắng mặt). Nơi cư trú: số D, khu vực Y, phường L, quận C, Tp Cần Thơ.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T4:

1. Bà **Hồ Thị O** (vắng mặt). Nơi cư trú: ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. 2. Ông **Ngô Văn T5** (vắng mặt). Nơi cư trú: Số B, Khu V, phường L, quận C, Tp Cần Thơ.

6. Ông **Nguyễn Văn D1** (vắng mặt)

7. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1975(có mặt).

8. Bà **Nguyễn Thị Trúc L** (vắng mặt).

9. Bà **Nguyễn Thị Bích L1** (vắng mặt).

10. Bà **Lê Thị Ngọc P** (vắng mặt).

Cùng cư trú: số 180 ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

11. Ông **Lê Văn M** (vắng mặt). Nơi cư trú: ấp H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

12. Ông **Phạm Văn C** (vắng mặt). Đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Thị Kiều T6** (vắng mặt).

13. Bà **Phạm Thị O1** (vắng mặt).

14. Bà **Mai Thị N3** (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị N3: ông **Trần Hoàng B1** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố C (có mặt).

15. Ông **Phạm Văn C1** (vắng mặt).

16. Bà **Nguyễn Thị B2** (vắng mặt).

17. Ông **Phạm Văn T7** (vắng mặt).

18. Bà **Phạm Thị Tuyết N4** (vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, Tp Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 06 tháng 04 năm 2010 Ngân hàng TMCP X chi nhánh C6 (gọi tắt là Ngân hàng) đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng (cho vay cá nhân) số 1003-LAV-201000691 cấp cho Công ty Cổ phần S4 (gọi tắt là Công ty S4) hạn mức tín dụng số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), thời hạn sử dụng hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn sử dụng vốn 06 tháng cho từng khế ước nhận nợ, lãi suất áp dụng theo biểu lãi suất do Ngân hàng công bố tại thời điểm nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty S4 nhận nợ bằng khế ước số 1003-LDS-201001611 ký ngày 06/04/2010, khế ước số 1003-LDS-201002276 ký ngày 13/05/2010, khế ước số 1003-LDS-201002861 ký ngày 14/06/2010, khế ước số 1003-LDS-201003439 ký ngày 12/07/2010. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trên, Ngân hàng nhận các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng đồng thế chấp (gọi tắt HĐTC) như sau:

1. HĐTC số 062/EIBCT-TD/TCTS/2010 ký ngày 31/03/2010, do bà Trần Minh T1 thế chấp; tài sản thế chấp 15.412,8 m² đất trồng lúa, Thửa số 634, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01093 do UBND thị xã N, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/08/2008; Tài sản được các bên nhất trí định giá là 1.821.000.000 đồng, đảm bảo nợ vay 1.630.000.000 đồng.

2. HĐTC số 83/EIBCT-TD/TCTS/2010 ký ngày 19/04/2010, do bà Nguyễn Thị N2 thế chấp; tài sản thế chấp 29.329 m² đất T + đất vườn + đất lúa + đất trồng mía, Thửa số 309 + 0315 + 366, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 547410 do UBND thị xã N, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/11/2003; Tài sản được các bên nhất trí định giá là 773.000.000 đồng, đảm bảo nợ vay 700.000.000 đồng.

3. HĐTC số 64/EIBCT-TD/TCTS/2010 ký ngày 31/03/2010 (gọi tắt là Hợp đồng 64), do ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị Tư thế c, tài sản thế chấp gồm:

- 22.397 m² đất trồng cây lâu năm, T8 số 216, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01373 do UBND huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2008;

- 5.396 m² đất trồng cây lâu năm, T8 số 146, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01372 do UBND huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2008

- 300 m² đất ở nông thôn, Thửa số 147, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01371 do UBND huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2008;

- Các tài sản được các bên nhất trí định giá là 748.000.000 đồng, đảm bảo nợ vay 650.000.000 đồng.

4. HĐTC số 68/EIBCT-TD/TCTS/2010 ký ngày 31/03/2010 (gọi tắt là hợp đồng 68), do ông Ngô Văn T4 và bà Hồ Thị O thế chấp, tài sản thế chấp gồm:

- 29.287 m² đất trồng lúa, Thửa số 867, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 044506 (Hồ sơ gốc số: CH00031) do UBND huyện T, Tp Cần Thơ cấp ngày 22/01/2010;

- 2.680 m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, T8 số 866, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 044507 (Hồ sơ gốc số: CH00030) do UBND huyện T, Tp Cần Thơ cấp ngày 22/01/2010;

- Các tài sản được các bên nhất trí định giá là 1.055.000.000 đồng, đảm bảo nợ vay 950.000.000 đồng

5. HĐTC số 067/EIBCT-TD/TCTS/2010 ký ngày 31/03/2010, do Công ty S4 thế chấp; tài sản thế chấp gồm: 01 máy luyện kín; 01 Bộ biến tần d/k 160KW; 01 Bộ biến tần d/k 110KW; 01 Bộ biến tần d/k 75KW; 01 Bộ biến tần d/k 55KW; 01 Máy cán hồ phi 400; 01 Bộ ép khuôn thủy lực 1000;

- Tài sản được các bên nhất trí định giá là 831.000.000 đồng, đảm bảo nợ vay 580.000.000 đồng.

Quá trình khởi kiện thì yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được giải quyết theo Bản án số 08/2018/KDTM-ST ngày 10/09/2018 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn và Bản án số 06/2019/KDTM-PT của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Hiện Công ty S4 vẫn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 14/9/2023 là 9.422.464.656 đồng (trong đó vốn gốc là 2.850.000.000 đồng, lãi trong hạn 89.246.933 đồng, lãi quá hạn 6.369.721.211 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 208.147.380 đồng).

Trường hợp Công ty S4 không trả hoặc trả không đủ nợ, Ngân hàng được thì yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp số: 64/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 31/03/2010 (gọi tắt là hợp đồng số 64), thế chấp các tài sản gồm: diện tích 22.397 m² thuộc thửa 216, theo Giấy CNQSD đất số H-01373; diện tích 5.396 m², thuộc thửa 146, Giấy CNQSD đất số H-01372; diện tích 300 m², thuộc thửa 147, Giấy CNQSD đất số H-01371, cấp cùng ngày 15/02/2008 do ông Lê Văn N1 đứng tên. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tối đa 650.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ.

+ Hợp đồng thế chấp số: 68/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 31/03/2010 (gọi tắt là hợp đồng số 68), thế chấp các tài sản gồm: diện tích 29.289 m² thuộc thửa 867, theo

Giấy CNQSD đất số BA 044506; diện tích 2.680 m², thuộc thửa 866, Giấy CNQSD đất số BA 044507; cấp cùng ngày 22/01/2010 do ông Ngô Văn T4 đứng tên. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tối đa 950.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ.

+ Hợp đồng thế chấp số: 83/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 19/04/2010 (gọi tắt là hợp đồng 83), thế chấp các tài sản gồm: diện tích 29.329 m² thuộc thửa 309, 315, 366, theo Giấy CNQSD đất số HT 0100, tờ bản đồ số 7, cấp ngày 22/11/2003 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên. Ngày 16/10/2008 chuyển cho bà N2 đứng tên theo thỏa thuận thừa kế. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tối đa 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ.

Khi Ngân hàng nhận các tài sản thế chấp trên, cán bộ Ngân hàng có đến vị trí đất để thẩm định, việc thẩm định không có lập thành văn bản, việc thẩm định của Ngân hàng là nhằm xác định vị trí đất, giá trị tài sản thế chấp, kích thước của thửa đất. Ngân hàng chỉ nhận thế chấp là quyền sử dụng đất không bao gồm các căn nhà trên đất vì các căn nhà chưa được hoàn công nên không thể công chứng.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn C và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều T6 cùng trình bày:* Năm 2009 do hoàn cảnh gia đình khó khăn, cha bệnh nặng cần tiền chữa trị, nên em bà con của ông C tên Phạm Văn H giới thiệu ông Ngô Văn T4 là người cho vay tiền. Sau khi trao đổi, ông C nhờ ông T4 vay dùm ông C 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và ông T4 đồng ý, lúc này do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đang thế chấp tại Ngân hàng N6 nên không thể đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 vay được. Vì vậy, ông T4 đồng ý đưa ông C 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) nhưng thực tế là ông C1 nhận để ông C trả cho Ngân hàng N6 tại huyện T và ông C lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa ông T4 đi vay vốn. Ông T4 nói để vay được tiền thì ông C phải chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C sang ông T4 thì ông T4 mới vay được tiền. Vì hoàn cảnh kinh tế lúc bấy giờ khó khăn, cha bệnh nặng cần tiền chữa trị nên ông C đồng ý thỏa thuận với ông T4. Ngày 30/12/2009, ông T4 kêu ông C đến Văn phòng Công chứng 24h, số C, N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ đã ký vào hợp đồng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C sang ông T4 và ông C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4. Khi hoàn thành thủ tục Công chứng thì ông T4 bán nhà đi nơi khác không biết đi đâu và ông T4 cũng không giao tiền như đã thỏa thuận. Lúc này gia đình ông C tìm kiếm ông T4 nhiều lần nhưng không được và cũng không biết ông T4 vay vốn ở đâu, số tiền bao nhiêu. Sau này Ngân hàng khởi kiện thì ông C mới biết ông T4 ký thế chấp để Công ty S4 vay tiền của Ngân hàng chứ không phải cho ông C vay tiền. Nay có yêu cầu độc lập tuyên hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C và ông Ngô Văn T4 ngày 30/12/2009 đối với thửa 866, 867 vô hiệu; Hợp đồng thế chấp số 68 ngày 30/3/2010 vô hiệu và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 866, thửa 867 cho ông C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C2 trình bày:* Hiện gia đình ông đang ở trên diện tích đất khoảng 3000m² do em ruột là Phạm Văn C đứng tên, tại ấp T, xã T, huyện T. Tp Cần Thơ. Vào năm 2009, có người em bà con tên Phạm Văn H (hiện đã chết) đến gia đình giới thiệu ông Ngô Văn T4 có thể vay tiền giúp gia đình ông. Do đó, gia đình ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T4 để ông T4 vay 400.000.000 đồng, nếu vay được sẽ chia cho người giới thiệu 40.000.000 đồng. Hai bên theo thuận xong thì đại diện gia đình ông là Phạm Văn C có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2009 để ông vay tiền của ông T4, nhưng sau đó ông T4 không liên lạc gì với gia đình ông. Ông có xuống nhà ông T4 đề hỏi nhưng ông T4 đã bán nhà bỏ đi nơi khác không biết đi đâu.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị N3 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông B1 cùng trình bày:* Nay có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C và ông Ngô Văn T4 ngày 30/12/2009 đối với thửa 866, 867 vô hiệu; hợp đồng hợp đồng thế chấp số 68 ngày 30/3/2010 vô hiệu và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 866, thửa 867 cho ông C. Do bà N3 hiện tại đang sinh sống trên đất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà N2 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông Nguyễn Hoàng D cùng trình bày:* Bà có làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 83 ngày 19 tháng 4 năm 2010 giữa bà N2 và Ngân hàng để vay tiền ông Ngô Mạnh T, vào ngày 16 tháng 4 năm 2010 khi bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà tại thửa 309+315+366, tờ bản đồ số 17, GCNQD đất số H- 0100 cấp ngày 25/11/2003 cho ông T, thì ông T có kêu bà Trần Thị Minh T1 đại diện Công ty S4 viết biên nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Ngày 19/4/2010 ông T kêu bà ra Văn phòng Công chứng ở V (bà N2 không biết tên Văn phòng và ông T kêu bà ký vào tờ giấy bà không biết có nội dung gì, chỉ kêu ký rồi vài hôm nữa ông T đưa tiền), cán bộ công chứng cũng không giải thích và đọc lại cho bà nghe nội dung gì và không đưa cho bà văn bản gì sau khi bà ký, và lúc đó cũng không có Ngân hàng nào ký với bà nên bà N2 hoàn toàn không biết việc ký vào là hợp đồng thế chấp. Vài hôm sau bà N2 có liên hệ với ông T, thì ông T hẹn nói là chưa có tiền nên biết đã bị lừa nên đến công ty của ông T để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại, vào ngày 02/7/2010 ông T có làm cam kết đến ngày 31/7/2010 trả lại giấy cho bà và ông N1, nhưng ông T không thực hiện mà tiếp tục đi vay tiền ở Ngân hàng mà không trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cam kết. Bà và vợ chồng ông N1, bà T2 tiếp tục gửi đơn đến phường A quận N nơi ông T sinh sống, lúc này ông T cử bà Bò Thị V đến trụ sở Ủy ban phường hứa và cam kết đến ngày 30/9/2010 sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2 và ông N1 bà T2 và bà trả lại số tiền đã nhận của ông T là 20.500.000 đồng và 38.000.000 đồng, đến ngày hẹn thì ông T vắng mặt. Bà N2 có đi đến trụ sở Công ty của ông T ở phường P cũng không gặp. Đến năm 2017 thì đoàn thẩm định của Tòa án xuống phân đất bà thẩm định thì mới biết là ông T mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay Ngân hàng. Nay yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp

đồng thể chấp số 83 ngày 19/4/2010 là vô hiệu do bị lừa dối và buộc ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thực tế bà N2 ký các văn bản của ông T đưa là để vay tiền của ông T, không phải là để thế chấp vay Ngân hàng, khi Ngân hàng nhận tài sản thế chấp cũng không đến đất để thẩm định thực tế nên bà N2 mới không biết việc ông T mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2 đi vay Ngân hàng. Hiện bà vẫn đang sử dụng đất và ở trên đất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông N1, bà T2 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông Nguyễn Thanh B cùng trình bày:* Vào năm 2010, do gia đình có nhu cầu vay vốn nên vợ chồng ông bà có nhờ ông Ngô Mạnh T vay dùm số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó ông T có đưa cho ông bà 38.000.000 đồng để chuộc giấy đất của ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng N6 tại huyện P. Sau khi chuộc giấy đất xong thì ông bà đã đưa giấy đất cho ông T để vay Ngân hàng dùm. Đến ngày 31/3/2010, ông bà có tới Ngân hàng để ký tên vào hợp đồng nhưng không biết là hợp đồng gì, chỉ biết ký tên vào hợp đồng để nhận tiền rồi có đem đến Văn phòng công chứng tỉnh Hậu Giang để chứng thực. Đến nay ông bà mới biết đó là hợp đồng thế chấp tài sản số 64 ngày 31/02/2010, về việc thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 22.397 m² thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 17, Giấy CNQSD đất số H-01373; quyền sử dụng đất 5.396 m² thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 17, Giấy CNQSD đất H01372; quyền sử dụng đất diện tích đất 300 m², thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 17, Giấy CNQSD đất số H-01371. Các giấy chứng nhận nêu trên được cấp cùng ngày 15/02/2008, do ông Lê Văn N1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay yêu cầu độc lập là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 64 ngày 31/02/2010 vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì mục đích của ông N1 bà T2 là vay tiền của ông T, ông N1 bà T2 chỉ biết ký tên mà không biết chữ nên việc ký hợp đồng là không tự nguyện, bị ông T lừa dối giao kết hợp đồng.

** Tại bản tự khai ngày 28/6/2023, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T4 là bà O trình bày:* bà là vợ ông Ngô Văn T4, được biết vào năm 2008 chồng bà là ông T4 có cho một số hộ dân trên huyện T vay tiền trong đó có hộ gia đình ông C, còn cho vay bao nhiêu, hình thức nào thì bà không rõ. Nay thống nhất với yêu cầu của ông C là huỷ hai Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông T4 ngày 30/12/2009.

** Tại bản tự khai ngày 28/6/2023, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T4 là anh T5 trình bày:* thống nhất với yêu cầu của ông C là huỷ hai Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông T4 ngày 30/12/2009, còn việc vay tiền giữa ông C và ông T4 thì không hay biết

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số:04/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên như sau:

1. Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp số: 64/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 31/03/2010 (gọi tắt là hợp đồng số 64), thế chấp các tài sản gồm: diện tích 22.397 m² thuộc thửa 216, theo giấy CNQSD đất số H-01373; diện tích 5.396 m², thuộc thửa 146, giấy CNQSD đất số H-01372; diện tích 300 m², thuộc thửa 147, giấy CNQSD đất số H-01371, cấp cùng ngày 15/02/2008 do ông Lê Văn N1 đứng tên. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tối đa 650.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ.

+ Hợp đồng thế chấp số: 68/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 31/03/2010, thế chấp các tài sản gồm: diện tích 29.289 m² thuộc thửa 867, theo giấy CNQSD đất số BA 044506; diện tích 2.680 m², thuộc thửa 866, giấy CNQSD đất số BA 044507; cấp cùng ngày 22/01/2010 do ông Ngô Văn T4 đứng tên. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tối đa 950.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ.

+ Hợp đồng thế chấp số: 83/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 19/04/2010 (gọi tắt là hợp đồng 83), thế chấp các tài sản gồm: diện tích 29.329 m² thuộc thửa 309, 315, 366, theo giấy CNQSD đất số HT 0100, tờ bản đồ số 7, cấp ngày 22/11/2003 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên. Ngày 16/10/2008 chuyển cho bà N2 đứng tên theo thỏa thuận thừa kế. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tối đa 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn C: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009, số công chứng 251 ngày 30/12/2009 đối với thửa đất số 866 vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009, số công chứng 250 ngày 30/12/2009 đối với thửa đất số 867 vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 68/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 31/03/2010 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 044507; diện tích 2.680 m², thuộc thửa 866 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 044506; diện tích 29.287 m², thuộc thửa 867; do UBND huyện T cấp cùng ngày 22/01/2010 cho ông Ngô Văn T4 cho ông Phạm Văn C.

Ông C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 866, thửa đất số 867, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, Tp Cần Thơ qua tên ông C.

Buộc ông C2 trả lại cho bà O, ông T5 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N2: Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 83/EIBCT-TD/TCTS/2010 ngày 19/04/2010 vô hiệu. Buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HT 0100, tờ bản đồ số 7, cấp ngày 22/11/2003 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên, chỉnh lý ngày 16/10/2008 qua tên bà Nguyễn Thị N2.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị T2: Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 64/EIBCT-TD/TSTC/2010 ngày 31/02/2010 vô hiệu. Buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01373; diện tích 5.396 m², thuộc thửa 146, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01372; diện tích 300 m², thuộc thửa 147, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01371, cùng cấp ngày 15/02/2008 do ông Lê Văn N1 đứng tên lại cho ông Lê Văn N1

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T3, ông Lê Văn M, ông Nguyễn Văn D1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2023: Nguyên đơn Ngân hàng có đơn kháng cáo xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Đại diện ủy quyền của Ngân hàng:* Quá trình khởi kiện của Ngân hàng được giải quyết theo Bản án số 08/2018/KDTM-ST ngày 10/09/2018 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn và Bản án số 06/2019/KDTM-PT của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Theo đó, Bản án nhận định án sơ thẩm số 08 đã tuyên phát mãi tất cả các tài sản bảo đảm để thanh toán cho khoản nợ gốc và lãi đã vay là không đúng bởi vì mỗi tài sản thế chấp bảo đảm cho một khoản tiền nhất định chứ không nhận định về việc huỷ các hợp đồng thế chấp. Nhưng lần xét xử lần 2 cấp sơ thẩm lại khác với quan điểm của Bản án phúc thẩm nêu trên nên Ngân hàng kháng cáo và yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu, theo đó mỗi tài sản thế chấp bảo đảm cho một khoản tiền gốc và lãi của thời điểm bảo đảm. Trường hợp Công ty S4 không trả hoặc trả không đủ nợ, được thì yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp số 64 ngày 31/03/2010. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tôi đã 650.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ; Hợp đồng thế chấp số 68 010 ngày 31/03/2010. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tôi đã 950.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ. Hợp đồng thế chấp số 83 ngày 19/04/2010. Số tiền thanh toán theo nghĩa vụ đảm bảo nợ gốc tôi đã 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo nghĩa vụ đảm bảo cho đến khi thanh toán xong nợ. Khi Ngân hàng nhận các tài sản thế chấp trên, cán bộ Ngân hàng có thẩm định, xác định vị trí đất, giá trị tài sản thế chấp, kích thước của thửa đất. Ngân hàng chỉ nhận thế chấp là quyền sử dụng đất không bao gồm các căn nhà trên đất vì các căn nhà chưa được hoàn công nên không thể công chứng. Phần tài sản là các căn nhà Ngân hàng đồng ý cho giữ lại phần của ông N1, bà T4 và nhà của ông C2, bà N3 và khi thi hành án sẽ xem xét ai chứng minh là người đã sở hữu để hưởng giá trị nhà; còn phần nhà của bà N2 có ghi nhận nhà khi thế chấp, bà N2 có đơn xác nhận tình trạng nhà đất và có ký vào biên bản thẩm định giá trị tài sản khi thế chấp nên không đồng ý cho giữ lại nhà của bà N2 mà đề nghị phát mãi luôn để Ngân hàng thu hồi nợ.

** Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp ông Nguyễn Hoàng D bảo vệ cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2:* Nay vẫn giữ yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 83 ngày 19/4/2010 là vô hiệu do bị lừa dối và buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Ngân hàng nhận tài sản thế chấp cũng không đến đất để thẩm định thực tế nên bà N2 mới không biết việc ông T đi vay Ngân hàng. Hiện bà N2 vẫn đang sử dụng đất và ở trên đất. Ngân hàng buộc trả số tiền bảo đảm quá lớn bà N2 không có khả năng nên đề nghị giữ Y như án sơ thẩm đã tuyên.

** Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông Trần Hoàng B1 bảo vệ cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị N3:* Nay có yêu cầu độc lập tuyên vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C và ông Ngô Văn T4 ngày 30/12/2009 đối với thửa 866, 867 và hợp đồng hợp đồng thế chấp số 68 ngày 30/3/2010 vô hiệu và Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2 thửa đất cho ông C. Do bà N3 hiện tại đang sinh sống trên đất. Khi Ngân hàng nhận tài sản thế chấp cũng không đến đất để thẩm định thực tế nên bà N3 mới không biết việc ông T mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay Ngân hàng. Đề nghị, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N3.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông Nguyễn Văn T3:* Đề nghị xem xét giải quyết như án sơ thẩm, gia đình hiện nay cũng khó khăn nên chỉ có thể trả một khoản 50 triệu đồng cho Ngân hàng để hoàn lại số tiền bà N2 có nhận trước đây. Đối với việc thẩm định nhà đất hiện trạng hiện nay lẽ ra là Ngân hàng phải yêu cầu và nộp chi phí để giải quyết vụ án. Trên đất hiện nay ông T3 xây dựng có 02 căn nhà cấp 4, các phần mộ của gia đình. Ông có trồng hơn 100 gốc Chanh; 100 gốc H1 và 180 gốc Dừa; ông D1 cũng có trồng nhiều hoa màu trên đất nhưng không được ghi nhận những tài sản này mà Ngân hàng yêu cầu phát mãi là không phù hợp.

** Người đại diện của ông Lê Văn N1, bà Phạm Thị T2 là ông Nguyễn Thanh B trình bày:* Vẫn giữ yêu cầu độc lập là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 64 ngày 31/02/2010 vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì mục đích của ông N1 bà T2 là vay tiền của ông T, ông N1 bà T2 chỉ biết ký tên mà không biết chữ nên việc ký hợp đồng là không tự nguyện, bị ông T lừa dối giao kết hợp đồng. Ông đề nghị hoãn phiên tòa để thực hiện việc thẩm định tại chỗ, các chi phí do đặc ông đồng ý nộp vì vụ việc kéo dài hơn 14 năm nên mong muốn giải quyết cho kết thúc vụ kiện.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là trong hạn và đã nộp án phí, nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản đảm bảo: Thấy rằng, nội dung của bản án sơ thẩm có những vi phạm về mặt tố tụng và nội dung như sau:

Về thủ tục: Cấp sơ thẩm không đưa các Văn phòng Công chứng Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và Văn Phòng C7, thành phố Cần Thơ vào tham gia tố tụng khi tuyên huỷ các Hợp đồng thế chấp đã được công chứng chứng thực; Lời khai của những người đại diện bà N2 xác định không giải thích, không đọc lại nội dung chưa được các Văn phòng Công chứng có ý kiến phản hồi; Bản án chưa xử lý đầy đủ về án phí mà các đương sự đã nộp trước đây, cụ thể như tiền tạm ứng án phí của Nguyễn Thị N2; ông Nguyễn Văn D1; Nguyễn Văn T3; Lê Thị Ngọc P và chưa tuyên xử lý số tiền do đặc định giá trước đây và các chi phí tạm ứng định giá mà Ngân hàng đã nộp.

Về nội dung: Sau khi có các Quyết định uỷ thác số 70 ngày 04/03/2021 cho Toà án huyện T và Toà án nhân dân huyện Phụng Hiệp vào ngày 26/03/2021 để tiến hành thẩm định và ghi lời trình bày của các đương sự đang sử dụng tài sản trên đất nhưng không được thực hiện. Vào ngày 28/12/2022, TAND quận Ô Môn tiến hành xác minh các quyền sử dụng đất thửa 866 và 867 người cung cấp là Trưởng ấp T, xã T, huyện T. Đến ngày 06/3/2023: TAND huyện Phụng Hiệp tiến hành lập biên bản xác minh đối với thửa đất nêu trên do cán bộ địa chính xã cung cấp. Thấy rằng, việc không thể hiện các tài sản hiện tại ai đang quản lý sử dụng, không đến nơi đất thẩm định mà xác minh qua cán bộ địa chính là chưa chính xác. Tại Công văn số 44 ngày 20/4/2023 của Viện kiểm sát quận Ô có ý kiến và đề nghị Toà án thu thập thêm các tài liệu chứng cứ trước thời điểm mở phiên toà. Cấp sơ thẩm cũng không thu thập hay thực hiện việc thẩm định đánh giá cụ thể đối với các tài sản đang thế chấp liên quan đến những người đang quản lý sử dụng tài sản và tình trạng tài sản đang thế chấp mà vẫn đưa ra xét xử, sử dụng biên bản định giá của thời điểm năm 2017 để giải quyết vụ kiện năm 2023 nên việc này sẽ ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản thế chấp khi bản án có hiệu lực, đến phiên toà hôm nay đại diện ông B yêu cầu thực hiện lại việc đo đạc là không có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, cấp phúc thẩm trước đây nhận định rõ về các Hợp đồng thế chấp nhưng lần giải quyết này cấp sơ thẩm lại xét xử theo hướng huỷ hợp đồng thế chấp là chưa phù hợp với quan điểm của nội dung bản án trước đó.

Với những vi phạm như đã nêu trên không thể khắc phục bổ sung. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được phát mãi các tài sản thế chấp, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế

chấp vô hiệu nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp*”. Bị đơn có nơi địa chỉ tại quận Ô do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ô Môn theo qui định tại Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2] *Về tố tụng*: Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhận thấy Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nên cấp sơ thẩm và phúc thẩm căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[3] *Về thủ tục kháng cáo*: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo nên phù hợp về mặt hình thức.

[4] *Về nội dung*: Để xét kháng cáo cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác. Đối phần kháng cáo của Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp và được xử lý tài sản đảm bảo vì vậy cần phân tích về nội dung và thủ tục đề đánh giá.

[5] Vấn đề phát sinh được làm rõ là trên các phần đất thế chấp hiện nay có tổng cộng 6 căn nhà của bà N2, bà N3, ông C2, ông N1, bà T2; ông T3 và ông C2. Ngoài ra trên đất còn gắn liền với phần đất trồng cây ngắn ngày, cây lâu năm. Hơn nữa, trên đất còn có một số phần đất mộ của gia đình nhưng quá trình thu thập chứng cứ cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ.

Nhận thấy: Ngân hàng đặt ra yêu cầu chấp nhận Hợp đồng thế chấp nhưng do trong quá trình xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm chỉ lập các biên bản về mặt thủ tục để xác định không thực hiện việc kiểm tra tại chỗ nên không nêu rõ diện tích nhà cũng như tình trạng sử dụng đất đến hiện nay nên chưa đủ cơ sở để xác định các thửa đất thế chấp bao gồm hiện trạng như thế nào nên cấp phúc thẩm lần này chưa cơ sở để tuyên buộc cụ thể và vì thực tế các thửa đất còn có nhà, các phần đất có nhiều ngôi mộ nên nếu không tuyên cụ thể sẽ khó đảm bảo được việc thi hành án. Chính vì thế, cấp phúc thẩm dừng phiên tòa để các bên có yêu cầu đo đạc kiểm tra hiện trạng để giải quyết dứt điểm nhằm kết thúc vụ việc kéo dài đỡ mất thời gian, tiền bạc và công sức của đương sự và giải pháp để tuyên bản án có thể đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, các bên đương sự không hợp tác và không thống nhất nộp các chi phí cũng như tạo điều kiện để thực hiện được việc kiểm tra hiện trạng thực tế thửa đất tại giai đoạn phúc thẩm. Đến phiên tòa hôm nay đại diện ông N1 và bà T2 đặt lại yêu cầu đo đạc nhưng đã quá thời hạn ấn định nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Ngoài việc thiếu sót của kiểm tra hiện trạng, cấp sơ thẩm còn có những vi phạm về việc đưa thiếu người tham gia tố tụng và hơn nữa các bên cũng không đặt ra được sự thỏa thuận mà vẫn bảo lưu quan điểm đã trình bày nên không có căn cứ để đánh giá lại.

[6] Như vậy, lời trình bày này cũng phù hợp với lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, cấp sơ thẩm chưa đánh giá cụ thể đối với các tài sản đang thế chấp liên quan đến những người đang quản lý sử dụng tài sản và tình trạng tài sản

đang thế chấp là chưa giải quyết được các vấn đề có liên quan sau này sẽ ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản thế chấp khi bản án có hiệu lực.

Thấy rằng: sau khi có các Quyết định uỷ thác số 70 ngày 04/03/2021 cho Toà án huyện T và Toà án nhân dân huyện Phụng Hiệp vào ngày 26/03/2021 để tiến hành thẩm định và ghi lời trình bày của các đương sự đang sử dụng tài sản trên đất nhưng không được thực hiện. Vào ngày 28/12/2022, TAND quận Ô Môn tiến hành xác minh các quyền sử dụng đất thửa 866 và 867 người cung cấp là Trưởng ấp T, xã T, huyện T có nội dung các thửa đất không thay đổi so với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2017. Đến ngày 06/3/2023: TAND huyện Phụng Hiệp tiến hành lập biên bản xác minh đối với thửa đất nêu trên do cán bộ địa chính xã cung cấp có nội dung: hiện trạng các thửa đất không thay đổi, phần đất hiện nay đang trống. Không thể hiện các tài sản hiện tại ai đang quản lý sử dụng, không đến nơi đất thẩm định mà xác minh qua cán bộ địa chính là chưa chính xác.

Tại Công văn số 44/YC-VKS-OM ngày 20/4/2023 của Viện kiểm sát quận Ô (bút lục 891) có ý kiến và đề nghị Toà án thu thập thêm các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Viện kiểm sát trước thời điểm mở phiên toà. Tuy nhiên, sau đó Cấp sơ thẩm cũng không thu thập hay thực hiện việc thẩm định đánh giá cụ thể đối với các tài sản đang thế chấp liên quan đến những người đang quản lý sử dụng tài sản và tình trạng tài sản đang thế chấp mà vẫn đưa ra xét xử, sử dụng biên bản định giá của thời điểm năm 2017 là chưa giải quyết được các vấn đề có liên quan như Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn đã đề xuất và như thế việc này sẽ ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản thế chấp khi bản án có hiệu lực cụ thể như trường hợp đất thế chấp của Bà N2 đã được bà N2 ký xác nhận nhưng trường hợp đất của ông T4, bà O và Ông N1, bà T2 tài sản trên đất đã có trước khi nhận đảm bảo thế chấp, các Biên bản đo đạc định giá đã mô tả phần nhà đất và cây trồng trên đất nhưng chưa được định giá đo đạc lại tại thời điểm giải quyết, cụ thể như sau: Đối với phần đất của ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị T2; Ngô Văn T4 và bà Hồ Thị O; Bà Nguyễn Thị N2 tổng cộng 03 phần đất trên đất có 06 căn nhà không rõ diện tích ngang và dài đã được xây dựng từ trước khi đưa tài sản thế chấp và họ đang ở cùng các người con sinh sống tại đây; Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng chưa xác định trên đất còn có những người nào đang ở trên đất? Việc không thực hiện thẩm định tài sản sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án sau này nếu không xác định cụ thể thì những người này khi chứng minh được phần sở hữu như Ngân hàng đề cập sẽ không đảm bảo được quyền để họ ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu khi cơ quan thi hành án tiến hành bán đấu giá phát mãi tài sản theo tinh thần Án lệ số 12 và như vậy bản án tuyên không đảm bảo quyền lợi cho các bên và không khả thi trong thực tế.

[7] Đối với vấn đề Ngân hàng đặt ra về Bản án phúc thẩm số 06/2019/KDTM-PT ngày 17/6/2019: Trước đây, Bản án có nhận định các Hợp đồng thế chấp được ông N1, bà T2 tự nguyện ký, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký thế chấp nên xem là hợp đồng hợp pháp nếu bị đơn không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ. Bản án đánh giá do án sơ thẩm có

sai sót đối với từng hợp đồng đã ký, mỗi hợp đồng có dùng tài sản để đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với số tiền hạn mức vay tối đa được đảm bảo theo quy định, cho nên như vậy tài sản thế chấp của từng hợp đồng chỉ thanh toán cho số tiền vốn và lãi suất tương ứng nhưng án sơ thẩm tuyên phát mãi cho cả tổng số nợ là không đúng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lần này lại phân tích theo hướng không chấp nhận các Hợp đồng thế chấp đã ký. Các cơ sở đưa ra cho rằng các Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu được đánh giá còn quá sơ sài và chưa đảm bảo cơ sở vững chắc.

[8] Đánh giá lại về Hợp đồng thế chấp không ghi nhận có thế chấp tài sản gắn liền với đất, trong quá trình thu thập chứng cứ trước đây đã có thể hiện bằng các biên bản thẩm định tại chỗ, cụ thể gồm có hồ sơ có biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2017(bút lục 284) có ghi nhận trên đất có 02 căn nhà bê tông cốt thép của ông Lê Văn N1 và ông Lê Văn M cùng nhiều cây trái của ông N1, ông M như: Cam, C3, N5, C, Mãng C4, Sầu R, M1, T9, B3, Q1, T10, Vú S, C5, D2, Thanh L2, M2; Hồ sơ có biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2017(bút lục 321) có ghi nhận trên thửa đất 866 có 02 căn nhà gồm nhà chính, nhà phụ và mái cho của ông Phạm Văn C; nhà chính, nhà vệ sinh và sân gạch của ông Phạm Văn C1; Và hồ sơ có biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2017 (bút lục 289) có ghi nhận trên thửa đất 309,315,366 có 02 căn nhà gồm nhà chính, nhà phụ nhà vệ sinh và một căn nhà tình nghĩa bê tông cốt thép hiện do bà N2 và ông T3 đang ở; một căn nhà kết cấu vách tường, nền gạch men, mái tol ông Nguyễn Văn D1 được và N2 cho ở từ năm 1990 và ông T3 đang sử dụng. Ngoài ra trên đất còn có các cây ăn trái như: Cam, D2, M1, Vú S1, C3, Thanh L2, Mai S2, Hoàng Y của gia đình và ông D1 trồng.

Tuy nhiên, lần xét xử này cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc kiểm tra lại hiện trạng nhà đất và các cây trồng mà bản án trước đây đề cập và yêu cầu và cần thiết phải làm rõ căn cứ theo quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự; mục 4 Khoản 9 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 22/02/2012 và Án lệ số 11/2017/AL để phải xem xét đầy đủ khi xử lý tài sản bảo đảm và cần thiết quyết định luôn cả tài sản trên đất và nếu trong trường hợp này nếu chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thì cũng không có cơ sở để tuyên cụ thể vì như đã phân tích ở trên hồ sơ đã thiếu các tài liệu chứng cứ là cơ sở đánh giá để quyết định đến phần nhà đất này và như vậy sẽ không đảm bảo được quyền lợi của đương sự.

[9] Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu nên đã bỏ qua việc định lại giá trị tài sản và tại phiên toà và các lời khai, những người có liên quan cho rằng quá trình ký tại Văn phòng công chứng họ không được Công chứng viên giải thích về quyền, nghĩa vụ, không được nghe đọc lại văn bản công chứng mà họ ký khi thế chấp và không có mặt Ngân hàng khi ký kết các Hợp đồng thế chấp.

Như vậy, án sơ thẩm đã không đưa các Văn phòng công chứng đã ký công chứng chứng thực vào tham gia tố tụng và hồ sơ chưa có ý kiến phản hồi về quy trình thực hiện công chứng chứng thực đã đầy đủ và tuân thủ quy định pháp luật hay không, bởi khi tuyên huỷ hợp đồng cần thiết phải có ý kiến của họ. Như vậy, Căn cứ các quy định nêu trên và tiêu mục 3 Mục IV Công văn 02/TANDTC-PC năm

2021 trong trường hợp cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bởi đây là trường hợp việc giải quyết tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì phải xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vấn đề này không thể khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm.

Ngoài ra, trong hồ sơ có đơn yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn T3 19/11/2022 (bút lục 687) và trình bày như sau: Phần đất do mẹ là bà Nguyễn Thị N2 đứng tên. Gia đình ông không đủ điều kiện trả nợ bằng tiền cho Ngân hàng, nay ông chấp thuận cắt giao 5.000m² đất nằm trong thửa 366, TĐĐ số 17 để giải quyết nợ, phần đất còn lại để lại cho ông sản xuất để nuôi sống gia đình. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông lại cho rằng mẹ ông bị ông T lừa dối và có yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 83 và buộc Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận cho gia đình ông. Và đơn yêu cầu độc lập của Nguyễn Văn D1 xác định việc vay nợ và thế chấp của mẹ ông (là bà Nguyễn Thị N2) với Ngân hàng như thế nào thì ông không biết, nhưng mẹ ông bị ông T lừa, ông T lấy tiền của Ngân hàng thì ông T phải trả cho Ngân hàng, chứ mẹ ông không có lấy tiền của Ngân hàng nên yêu cầu Ngân hàng trả giấy đất. Tuy nhiên, những phần trình bày này cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến và nhận định gì trong bản án đã tuyên.

[10] Như vậy, phần trình bày của đại diện Ngân hàng xác định cấp sơ thẩm chưa đảm bảo theo nhận định của Bản án phúc thẩm số 06 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã có hiệu lực, các yêu cầu của Ngân hàng đã được chấp nhận nay lại đánh giá khác so với Bản án phúc thẩm đã tuyên nên Ngân hàng đặt ra vấn đề này là có cơ sở và hơn nữa trong phạm vi cấp phúc thẩm lần này chưa thu thập đầy đủ các căn cứ để có thể giải quyết nên phải hủy án giao lại để cấp sơ thẩm khắc phục các vấn đề như đã nêu trên.

[11] Ngoài ra, đối với Bản án sơ thẩm lần này Tòa cấp sơ thẩm chưa xử lý đầy đủ về án phí kinh doanh thương mại và án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự đã nộp tạm ứng trong các hồ sơ sơ thẩm trước đây vì vậy đề nghị khi xét xử lại cấp sơ thẩm lưu ý điều này, cụ thể như tiền tạm ứng án phí của Nguyễn Thị N2 (bút lục số 341); ông Nguyễn Văn D1 (bút lục số 351); Nguyễn Văn T3 (bút lục số 371); Lê Thị Ngọc P (Bút lục số 383) và cần tuyên xử lý ai phải chịu chi phí tạm ứng định giá mà Ngân hàng đã nộp.

[12] Quan điểm của người đại diện cho nguyên đơn có căn cứ nên được chấp nhận một phần. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích cụ thể nêu trên, tuy chưa đánh giá được nội dung của Hợp đồng thế chấp có giả tạo hay không; cũng như đánh giá để công nhận hợp đồng thế

chấp hay huỷ hợp đồng thế chấp không nhưng bản án sơ thẩm đã vi phạm về nội dung và thủ tục như đã phân tích trên nên cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm.

[13] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, dân sự sơ thẩm: chưa giải quyết; Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Không ai phải chịu nên đương sự được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP X.

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 14/09/2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần X

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần S4

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Mạnh T, bà Trần Thị Minh T1, ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị T2, bà Nguyễn Thị N2, bà Hồ Thị O, ông Ngô Văn T5, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị Bích L1, bà Lê Thị Ngọc P, ông Lê Văn M, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị O1, bà Mai Thị N3, ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Thị B2, ông Phạm Văn T7, bà Phạm Thị Tuyết N4.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, dân sự sơ thẩm: chưa ai phải chịu và được giữ lại để giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

4. Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP X được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002287 ngày 03/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03/7/2024).

Trường hợp Bản án, Quyết định 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, 7a 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND QQ. Ô Môn;
- CCTHADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang