**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: 14/2023/KDTM-PT
Ngày: 19/6/2023
*V/v: "T/c 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 **Phan Thị Hồng Dung**
- *Các thẩm phán*: Bà **Trần Thị Thanh Giang**
Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Bà **Nguyễn Ngọc Chúc** – Kiểm sát viên

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 23/2022/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03 /2023/QĐXXPT – KDTM ngày 01 tháng 6 năm 2023.

Do bản án kinh doanh thương mại số 37/2022/KDTM.ST ngày 28/9/2022 của TAND quận Ninh Kiều xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn**: Ngân hàng TMCP K1**
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M - Tổng giám đốc
Địa chỉ: A -A P, P. V, TP ., Kiên Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Trang Văn T, sinh năm 1992 - Nhân viên xử lý nợ-Phòng xử lý nợ.
Địa chỉ: C D Hòa Bình, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn**: Công ty TNHH Một thành viên T1.**
Địa chỉ: E đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện theo pháp luật**:** Bà **Trần Thị Kim L,** sinh năm 1981 – Giám đốc – Đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:**
1. Bà *Lê Thị Kim D*, sinh năm 1936
Địa chỉ: 31đường L, phường A, quận N,TP. Cần Thơ.
2. Bà *Bùi Thị Ngọc P*, sinh năm 1985
Địa chỉ: E, KDC I, phường A, quận N, TP ..

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Hữu B, sinh năm 1977 - văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022.

Địa chỉ: A, T, phường H, quận N, TP ..

Bà D và bà P đều có yêu cầu độc lập.

3. *Phòng C TP .* (Nay là Văn phòng C1).

Địa chỉ: A, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Nguyễn N (vắng mặt)

Địa chỉ: A T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Ủy ban nhân dân quận N* (vắng mặt)

Địa chỉ: B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. *Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều* (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

6. *Văn phòng C2 (*vắng mặt*)*

Địa chỉ: C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Giang N1 (vắng mặt)

Địa chỉ: C khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

7. Bà *Nguyễn Thùy D1* (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: C, đường C T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh N2, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Giấy ủy quyền ngày 13 tháng 4 năm 2022.

Địa chỉ: Số E, ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

8. Bà *Lư Thị K*, sinh năm 1973 (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: E đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

9. *Văn phòng C3* (vắng mặt)

Địa chỉ: G đường C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

10. *Ngân hàng TMCP N5* – *Chi nhánh C4* (vắng mặt).

Địa chỉ: 0 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP K1, bà Lê Thị Kim D

## NỘI DUNG

* *Đại diện nguyên đơn trình bày*: Ngày 05/02/2010, Công ty TNHH Một thành viên T1 (gọi tắt Công ty T1) có vay vốn tại Ngân hàng TMCP K1 (gọi tắt Ngân hàng K1) theo Hợp đồng tín dụng số HD4081/HĐTD với những nội dung cụ thể như sau:

– Số tiền vay: **3.300.000.000 đồng** *(Ba tỷ, ba trăm triệu đồng).*

– Mục đích vốn vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

– Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký nhận nợ lần đầu.

– Lãi suất cho vay: 1%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần, được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân

hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,6%/tháng. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị.

– Lãi vay được trả hàng tháng vào ngày ký nhận nợ lần đầu. Nếu bên vay không trả lãi tiền vay đầy đủ và đúng hạn, bên cho vay sẽ thu thêm số tiền phạt chậm trả bằng lãi suất 0,1%/ngày trên số tiền chậm trả.

– Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 05/02/2010 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N ngày 05/02/2010. Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm:

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số C L, phường A, quận N, Tp .; Số thửa: 47, Tờ bản đồ số: 01; Diện tích: 130m$^2$; Mục đích: Đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996.

Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số C L, phường A, quận N, Tp .; Tổng diện tích xây dựng: 99,06m$^2$; Tổng diện tích sử dụng: 197,73m$^2$; Kết cấu nhà: vách tường, BTCT; Số tầng: 03 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996.

Trong quá trình vay vốn, Công ty T1 đã vi phạm hợp đồng. Khi đến hạn thanh toán nợ Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở và cũng đã nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết và hiện tại hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng Công ty T1 vẫn chưa thanh toán nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng đã khởi kiện.

***- Tại Bản án số số 61/2014/KDTM-ST ngày 24/09/2014 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử như sau:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K1 buộc Công ty T1 phải thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ, được xử lý tài sản bảo đảm là căn nhà số C L, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ và bác yêu cầu phản tố của bà D, bà P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010.

Không đồng ý với bản án nêu trên bà D, bà P đã kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

***- Tại Bản án phúc thẩm 22/2015/KDTMPT ngày 29/06/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên xử như sau:***

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D và bà P, tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 vô hiệu. Ngân hàng phải giao trả lại cho bà D, bà P giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401120135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996.

Ngày 16/07/2015, Ngân hàng có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm 22/2015/KDTMPT ngày 29/06/2015.

***- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2016/KDTM-GDT ngày 27/07/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:***

Hủy một phần bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 22/2021/KDTM-PT ngày 29/06/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ về vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hang T2 với bị đơn Công ty T1 và giao hồ sơ cho Toà án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử lại theo quy định.

***- Tại Bản án số 16/2017/KDTM-PT ngày 13/09/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên xử như sau:***

Y bản án sơ thẩm về số tiền phải trả theo hợp đồng tín dụng và hủy một phần bản án kinh doanh thương mại số 61/2014/KDTM-ST đối với việc xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp và giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngay sau khi bản án cấp phúc thẩm số 22/2015/KDTMPT ngày 29/06/2015 có hiệu lực thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện bà Lê Thị Kim D yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ninh Kiều thi hành bản án. Do Ngân hàng đang trong quá trình yêu cầu xem xét giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nên không tự nguyện hoàn trả quyền sử dụng đất và có văn bản đề nghị hoãn thi hành nhưng không được chấp nhận.

Khi đó Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã tiến hành cưỡng chế, đề nghị UBND quận N hủy và cấp giấy chứng nhận mới cho bà Lê Thị Ngọc D2, bà Bùi Thị Ngọc P vào ngày 16/10/2015 (Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 350051)

Sau khi được cấp giấy chứng nhận mới, ngày 19/10/2015 bà D2 và bà P đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà Nguyễn Thùy D1. Đến năm 2017, bà Nguyễn Thùy D1 đã chuyển cho bà Lư Thị K, các bên nhận thực hiện giao nhận tài sản xong trên thực tế.

Căn cứ tình hình thực tế của hồ sơ và phân tích nhận định từ bản án giám đốc thẩm số 34/2016/KDTM-GDT ngày 27/07/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ giải quyết những nội dung sau đây:

- Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là bà Lê Thị Kim D đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 05/02/2010 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N ngày 05/02/2010 có hiệu lực pháp luật.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của việc công nhận hợp đồng nêu trên.

**** Đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thùy D1 trình bày:*** Bà D1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại số C L từ bà Lê Thị Kim D, Bùi Thị Ngọc P

theo hợp đồng được công chứng số 983, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 tại Văn phòng C2. Sau đó đã chuyển nhượng cho bà Lư Thị K theo hợp đồng được công chứng số 1847, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2017 tại Văn phòng C3. Hiện nay, bà D1 không còn sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên nên không có ý kiến gì trong vụ án.

* *Bà Lư Thị K trình bày*: Bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 205; tờ bản đồ 4; tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01470 do UBND quận N cấp ngày 16/10/2015, do bà Lê Thị Kim D và bà Bùi Thị Ngọc P đứng tên, sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thùy D1 và bà D1 đã chuyển nhượng cho bà và cập nhật chuyển tên Lư Thị K ngày **31/7/2017**. Hiện nhà và đất bà đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng V1 chi nhánh C4. Việc bà nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay do bận công việc gia đình nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong những buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

*Tại phiên tòa*: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà D, bà P yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp 4081/HĐTC ngày 01/10/2010.

***Tại bản án kinh doanh thương mại số 37/2022/KDTM.ST ngày 28/9/2022 của TAND quận Ninh Kiều tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010) ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP K1 với bên thế chấp là bà Lê Thị Kim D là đúng quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 về việc phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất C L, phường A, quận N, TPCT (đất thuộc thửa 47 tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996 nay là thửa 205, tờ bản đồ số 4 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01470 do UBND quận N cấp ngày 16/10/2015) theo hợp đồng thế chấp số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010) giữa Ngân hàng TMCP K1 với bà Lê Thị Kim D để thu hồi nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim D, bà Bùi Thị Ngọc P yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp HD 4081/HĐTC ngày 01/2/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010), hủy đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm, buộc nguyên đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996 cho bà D và bà P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 06/10/2022 Ngân hàng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất C L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 11/10/2022 bà Lê Thị Kim D có đơn kháng cáo, yêu cầu không công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn trình bày thêm yêu cầu xem xét trách nhiệm của bà D, bà P thực hiện nghĩa vụ của người bảo bằng tài sản khác của cá nhân đối với số nợ.

** Quan điểm nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên:*

- Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ do tố tụng qui định.

- Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tài sản thế chấp là nhà đất C L, phường A, quận N, TPCT Bà Lê Thị Kim D ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng K1 về hình thức và nội dung đúng quy định pháp luật. Tài sản thế chấp đứng tên riêng bà D nhưng theo chứng thư khai nhận di sản thừa kế được công chứng ngày 22/10/1996 đây là tài sản chung của bà D và ông Bùi Ngọc N3, ông N3 chết năm 1993 không để lại di chúc, ông N3 bà D có hai con là Bùi Ngọc V, Bùi Ngọc N4, ông N4 chết nên thừa kế thế vị là Bùi Thị Ngọc P, kỷ phần của ông V đã nhường lại cho bà D, do đó bà D được hưởng 5/6 đối với tài sản, bà P được hưởng 1/6. Bà P đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà D toàn quyền định đoạt tài sản trong đó có thế chấp. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền bà D đã thế chấp tài sản nêu trên cho Ngân hàng K1 để bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty T1, việc định đoạt này không bị vượt quá phạm vi quyền hạn đối với tài sản. Từ đó xác định hợp đồng thế chấp HD 4081/HĐTC ngày 01/2/2010 giữa Ngân hàng K1 với bà Lê Thị Kim D là đúng quy định pháp luật và nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp là có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án phát sinh thêm tình tiết mới, sau khi bản án phúc thẩm số 22/2015/KDTMPT của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có hiệu lực tài sản đã bán đấu giá, bà Thùy D1 là người trúng đấu giá, sau khi nhận chuyển nhượng bà Thùy D1 bán lại cho bà Lư Thị K, hợp đồng các bên hợp pháp, bà D1, bà K là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định của BLDS năm 2015. Tài sản hiện bà K đã thế chấp tại Ngân hàng V1 và Ngân hàng không có ý kiến đối với khoản vay của bà K. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là không có cơ sở.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh gì mới, bà D kháng cáo về việc không công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhưng không có cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở để xem xét. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bà D. Giữ nguyên án sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên;*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Ngày 05/02/2010, Công ty T1 có vay vốn tại Ngân hàng K1 theo Hợp đồng tín dụng số HD4081/HĐTD với hạn mức vay: **3.300.000.000 đồng** *(Ba tỷ, ba trăm triệu đồng)*. Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 05/02/2010 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N ngày 05/02/2010.

Trong quá trình vay vốn, Công ty T1 đã vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng K1 đã khởi kiện và qua những cấp tòa xét xử, tại Bản án số 16/2017/KDTM-PT ngày 13/09/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên xử như sau:

Y bản án sơ thẩm về số tiền phải trả theo hợp đồng tín dụng và hủy một phần bản án kinh doanh thương mại số 61/2014/KDTM-ST đối với việc xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp và Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do phần nợ vay đã được giải quyết xong chỉ còn giải quyết hợp đồng thế chấp theo xác định tại Bản án số 16/2017/KDTM-PT ngày 13/09/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ nên xác định tranh chấp này được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*" trong kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục triệu tập theo đúng quy định nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có mặt tại Tòa án theo thời gian được thông báo nên Tòa án xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người liên quan theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên tiến hành xử vắng mặt theo qui định Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về thời hiệu khởi kiện*: Do vi phạm cam kết trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn khởi kiện vào ngày 16/11/2013, qua nhiều cấp tố tụng kéo dài nên thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn đảm bảo theo đúng quy định.

[4] *Về nội dung kháng cáo của Ngân hàng và bà Lê Thị Kim D:*

Ngân hàng yêu cầu được phát mãi tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền trên đất tại C L, phường A, quận N, theo HĐTC ngày 01/02/2010. Ngoài ra còn yêu cầu xem xét qui trình cấp giấy chứng nhận của các đương sự và quyền bảo lưu nghĩa vụ trả nợ của bà D đối với nghĩa vụ bảo lãnh nợ của ngân hàng.

Bà Lê Thị Kim D yêu cầu không công nhận hợp đồng thế chấp, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[4.1] *Xét về nội dung hợp đồng thế chấp*:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) **số HĐ 4081/HĐTC ngày 01/02/2010** ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP K1 với bên thế chấp là bà Lê Thị Kim D đã được công chứng tại Văn phòng C5 (nay là văn phòng C1) ngày 05/02/2010 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N ngày 05/02/2010 có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, tài sản thế chấp là nhà đất tại C L, phường A, quận N, TPCT mà bà Lê Thị Kim D ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP K1 về hình thức và nội dung tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là nhà đất C L, phường A, quận N, TPCT đứng tên riêng của bà Kim D nhưng theo chứng thư khai nhận di sản thừa kế được công chứng ngày 22/10/1996 đây là tài sản chung của bà Kim D và ông Bùi Ngọc N3, ông N3 chết năm 1993 không để lại di chúc, ông N3 và bà D có hai con là Bùi Ngọc V, Bùi Ngọc N4, ông N4 chết nên thừa kế thế vị là Bùi Thị Ngọc P, kỷ phần thừa kế của ông V đã nhường lại cho bà Kim D, do đó bà Kim D được hưởng 5/6 phần đối với tài sản thế chấp, bà P được hưởng 1/6 phần. Bà P đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Kim D toàn quyền định đoạt tài sản trong đó có việc thế chấp. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, bà D đã thế chấp tài sản nêu trên cho Ngân hàng K1 để bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty T1, việc định đoạt này không bị vượt quá phạm vi quyền hạn đối với tài sản. Từ đó xác định hợp đồng thế chấp HD 4081/HĐTC ngày 01/2/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010) giữa Ngân hàng K1 với bà Lê Thị Kim D là đúng quy định pháp luật.

[4.2] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử xét thấy sau khi bản án phúc thẩm số 22/2015/KDTMPT ngày 29/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có hiệu lực thì tài sản thế chấp đã bán đấu giá, bà Thùy D1 là người trúng đấu giá. Nên việc bà Thùy D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sỡ hữu nhà tại C L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là đúng quy định pháp luật. Sau đó bà Thùy D1 chuyển nhượng lại nhà và đất này cho bà Lư Thị K và việc chuyển nhượng giữa các bên cũng đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định. Nên hiện nay tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sỡ hữu nhà tại C L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ không thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà D .

Do tài sản thế chấp đã chuyển quyền sử dụng qua nhiều người và hiện tài sản thế chấp đã chuyển nhượng cho bà Lư Thị K đứng tên. Liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thùy D1, bà Lư Thị K,Tòa án có văn bản đề nghị UBND quận N trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và UBND quận N xác nhận việc cấp giấy là đúng quy định, trình
tự thủ tục. Vì vậy, bà D1, bà K là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là không có cơ sở, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng là đúng.

Nhà và đất tại C L, phường A, quận N, TPCT hiện nay bà K đã thế chấp tại Ngân hàng V1, Ngân hàng V1 không có ý kiến đối với khoản vay của bà K nên không đặt ra xem xét.

[4.3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim D, bà Bùi Thị Ngọc P yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp HĐ 4081/HĐTC ngày 01/2/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010), hủy đăng ký thế chấp, buộc nguyên đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996 cho bà D và bà P. Hội đồng xét xử xét thấy việc thế chấp là hợp pháp như đã viện dẫn trên đồng thời đất đã được cấp hợp pháp cho bà D1, bà K nên không có cơ sở để hủy hợp đồng thế chấp cũng như đăng ký thế chấp, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu độc lập của bà D và bà P.

Như trên nhận định, Ngân hàng và bà D kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm vẫn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, nên không có cơ sở để xét kháng cáo của Ngân hàng và bà D. Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ cần được giữ nguyên.

Đối với yêu cầu mới của Ngân hàng về việc xem xét lại qui trình cấp giấy chứng nhận của các đương sự, xem xét trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh của bà D, bà P đối với số nợ của Ngân hàng là yêu cầu mới phát sinh cấp phúc thẩm không xem xét. Nếu có yêu cầu Ngân hàng khởi kiện vụ án khác theo qui định của luật.

[5] *Về án phí sơ thẩm:* đã được giải quyết tại Bản án số 61/KDTM-ST ngày 24/9/2014 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và Bản án số 16/2017/KDTM – PT ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nên bị đơn và bà D, bà P phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định; yêu cầu kháng cáo của bà D không được chấp nhận phải chịu án phí, tuy nhiên bà D được miễn nộp do người cao tuổi.

[7] *Về chi phí đo đạc, thẩm định*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu theo quy định, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng chi phí đo đạc.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ**:**

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí tòa án.
- Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Bác đơn kháng cáo hợp lệ của Ngân hàng TMCP K1 và đơn kháng cáo hợp lệ của bà Lê Thị Kim D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010) ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP K1 với bên thế chấp là bà Lê Thị Kim D là đúng quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 về việc phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất C L, phường A, quận N, TPCT (đất thuộc thửa 47 tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996 nay là thửa 205, tờ bản đồ số 4 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01470 do UBND quận N cấp ngày 16/10/2015) theo hợp đồng thế chấp số HD4081/HĐTC ngày 01/02/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010) giữa Ngân hàng TMCP K1 với bà Lê Thị Kim D để thu hồi nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim D, bà Bùi Thị Ngọc P yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp HD 4081/HĐTC ngày 01/2/2010 (được công chứng ngày 05/2/2010), hủy đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm, buộc nguyên đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401121135 do UBND tỉnh C cấp ngày 05/11/1996 cho bà D và bà P.

4. *Về án phí sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim D và bà Bùi Thị Ngọc P mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

Chi phí đo đạc, thẩm định: Bị đơn phải chịu 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp xong tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.100.000 đồng tại giai đoạn thi hành án.

5. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 2.000.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000218 ngày 26/10/2022 của Chi cục thi hành án quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí (nộp xong). Bà D được miễn do người cao tuổi.

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

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.

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q  Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

**Phan Thị Hồng Dung**