

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 54/2025/DS-PT

Ngày 25-02-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên hợp đồng thể chấp QSD đất vô hiệu và trả giấy chứng nhận QSD đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Trâm Anh

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Văn Thạm

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trương Văn C - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên hợp đồng thể chấp QSD đất vô hiệu và trả giấy chứng nhận QSD đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tô Thành C1, sinh năm 1948; địa chỉ: Số A, Tổ E, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Ông Tô Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, Tổ E, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. ĐT: 0844 222 676 (có mặt) (Theo Hợp đồng ủy quyền được UBND xã M chứng thực số 68; quyền số 01/2023 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/7/2023 và Hợp đồng ủy quyền được UBND xã M chứng thực số 01; quyền số 01/2024 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C1: Luật sư Bùi Thị T- Văn phòng luật sư Bùi Đ và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

Bị đơn:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ: Số D đường P, phường V,

thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị K1 (vắng mặt) (Theo Quyết định số: 17/QĐ-HĐQT ngày 05/7/2024 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP K).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V, chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đ1 tại thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt) (Theo Quyết định ủy quyền số 68/QĐ-CT.HĐQT ngày 09/7/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP K).

Người đại diện theo ủy quyền lại:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang (có mặt) (Theo Quyết định ủy quyền số: 2249/QĐ-NHKL ngày 13/8/2024 của Giám đốc Văn phòng Đ1 tại thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên hệ: Số D đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Tô Hiếu T1, sinh năm 1979 (có mặt);

3. Bà Phan Thị B1, sinh năm 1979 (vợ anh T1, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang; chỗ ở hiện nay: C Lô B, Khu đô thị T, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị S, sinh năm 1953 (vợ ông C1); địa chỉ: Số A, Tổ E, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh K (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Tô Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, Tổ E, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. ĐT: 0844 222 676 (có mặt) (Theo Hợp đồng ủy quyền được UBND xã M chứng thực số 01; quyền số 01/2024 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/01/2024).

2. Ông Tô Văn L, sinh năm 1982 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1992 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ E, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4. Ủy ban nhân dân xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2, chức vụ: Chủ tịch UBND xã M (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2023, ông Tô Thành C1 trình bày: Quyền sử dụng (sau đây viết tắt là QSD) đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 164; 164a; 164b và 58, tờ bản đồ số 1, diện tích 13.216m², mục đích sử dụng đất: đất ONT, đất TCLNK và đất CTL, thời hạn sử dụng đất: lâu dài, 09/2043 và 09/2013, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 ngày 13/6/2005 đứng tên Tô

Thành C1 là tài sản chung của vợ chồng ông Tô Thành C1 và Vũ Thị S. Năm 2010, Tô Thành T3 là con ruột của ông bà đã tự ý lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông bà đem thế chấp vay vốn tại ngân hàng Thương mại cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) mà ông bà không biết. Năm 2011, T3 bị khởi tố, xét xử về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, hành vi phạm tội của Trung liên quan đến việc thế chấp giấy chứng nhận QSD đất giả để vay vốn các ngân hàng. Sau khi bị khởi tố, Cơ quan Điều tra đã có công văn thông báo đến các ngân hàng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang để thu thập chứng cứ nhưng ngân hàng K không thông báo và cung cấp cho Cơ quan Điều tra biết về trường hợp của ông. Nhà cửa, đất đai vợ chồng ông vẫn quản lý, sử dụng từ xưa đến nay. Sở dĩ T3 có giấy đất của ông bà đem thế chấp Ngân hàng là vì vào năm 2007- 2008, ông bà có cho T3 mượn giấy để vay vốn ngân hàng, sau khi tất toán khoản vay T3 giữ sổ đỏ chưa đưa lại cho ông bà. Khoảng hai năm gần đây vợ chồng ông yêu cầu T3 trả giấy đất thì mới hay giấy đất T3 đã thế chấp vay vốn tại ngân hàng K. Ông trực tiếp đến Ngân hàng tìm hiểu, xin trả tiền gốc để được nhận lại giấy đất nhưng Ngân hàng không chấp thuận, yêu cầu ông thanh toán trả gốc và lãi nên ông không đồng ý. Ông cho rằng Ngân hàng đã làm sai với các quy định của Nhà nước, vợ chồng ông không ký tên vào hợp đồng tín dụng, không ký tên vào hợp đồng thế chấp tài sản nhưng Ngân hàng vẫn giải quyết cho ông T3 vay vốn và nhận tiền. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010 vô hiệu; buộc Ngân hàng trả lại cho vợ chồng ông giấy chứng nhận QSD đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 đứng tên Tô Thành C1.

Ông Tô Văn L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C1.

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2023, đại diện hợp pháp của bị đơn Ngân hàng TMCP K trình bày:

Tháng 05/2010, vợ chồng ông Tô Hiếu T1, bà Phan Thị B1 đến ngân hàng TMCP K - Phòng G vay số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Ông T1 và bà B1 dùng tài sản do ông Tô Thành C1 đứng tên để thế chấp, bảo đảm cho hợp đồng tín dụng. Cụ thể việc vay và bảo đảm cho khoản vay được thể hiện trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp sau đây:

Hợp đồng tín dụng từng lần số vh 0414/HĐTD ngày 31/5/2010: số tiền vay: 120.000.000 đồng; mục đích vay: sản xuất nông nghiệp và buôn bán nhỏ; thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; ngày giải ngân: 03/6/2010; lãi suất vay: 1.5%/tháng. Kể từ ngày 01/9/2010 trở đi, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và được tính bằng lãi suất cho vay hiện hành của Ngân hàng TMCP K ngay tại thời điểm điều chỉnh lãi suất (cùng một loại hình cho vay); lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất lãi chậm trả: 0%/năm; kỳ hạn trả lãi vay: cuối kỳ; kỳ hạn trả gốc: cuối kỳ; số lần trả nợ gốc: 01 kỳ.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Tô Hiếu T1, bà Phan Thị B1 cùng ông Tô Thanh C2, bà Vũ Thị S và đã được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 01/6/2010; tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay này là QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005, đứng tên ông Tô Thành C1. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 03/6/2010.

Tuy nhiên, đến hạn trả nợ ông T1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết dẫn đến khoản vay chuyển sang nhóm nợ xấu, ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà B1 phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 30/10/2023 là 745.664.700 đồng (bảy trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi tư nghìn bảy trăm đồng, trong đó dư nợ gốc là 120.000.000 đồng; tiền lãi là 625.664.700 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 31/10/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông T1, bà B1 không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi Bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tô Hiếu T1 trình bày: Trước năm 2009, cha ông Tô Thành C1 có cho vợ chồng ông mượn giấy chứng nhận QSD đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 để vay số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) tại ngân hàng TMCP K, khi đến hạn thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng, ông đã thanh toán đủ và nhận lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng chưa đưa lại cho ông C1, bà S.

Sau khi tất toán khoản vay trên, do cần tiền nên ông tiếp tục làm hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng K vào ngày 31/5/2010, vay số tiền 120.000.000 đồng để làm vốn chăn nuôi, vay thời hạn 12 tháng, nhưng lần này ông không cho vợ và cha mẹ ông biết. Ông trực tiếp ký tên thay bà B1 trong hợp đồng tín dụng số vh0414/HĐTD ngày 31/5/2010 và ký tên thay bà B1, ông C1 và bà S trong hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng QSD đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/6/2010 và Biên bản kiểm định tài sản ngày 31/5/2010. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông C1, ông yêu cầu ngân hàng TMCP K trả lại giấy chứng nhận QSD đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 cho cha mẹ ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông chỉ đồng ý trả số tiền gốc 120.000.000 đồng, ông không đồng ý trả tiền lãi vì ngân hàng không thông báo khoản lãi cho ông từ lúc ông bị bắt cho đến mãn hạn tù và trở về địa phương sinh sống cho đến nay. Ông yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện hợp đồng tín

dụng về yêu cầu trả tiền lãi của ngân hàng.

Bị đơn bà Phan Thị B1 trình bày: Trước năm 2009, cha chồng bà ông Tô Thành C1 có cho vợ chồng bà mượn giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP K như chồng bà ông T1 trình bày. Khi đến hạn thanh toán, vợ chồng bà đã trả đủ tiền gốc và lãi, đồng thời nhận lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên, việc ông T1 có trả lại sổ đỏ cho ông C1, bà S hay không thì bà không biết, nhưng sau lần đó vợ chồng bà không còn nhờ cha mẹ chồng bảo lãnh khoản vay nào khác.

Đối với hợp đồng tín dụng số vh0414/HĐTD ngày 31/5/2010 ký kết giữa Ngân hàng và vợ chồng bà, bà khẳng định bà không ký tên người vay và hoàn toàn không hay biết cho đến khi ông T1 thông báo cho bà biết cha mẹ chồng kiện bà và ông T1 đòi sổ đỏ và được Tòa án thông báo tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông C1, bà thống nhất yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận QSDĐ số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 cho ông C1, bà S.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2024, bà chỉ đồng ý liên đới cùng với ông T1 trả nợ gốc cho Ngân hàng là 120.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Vũ Thị S (vợ ông C1) thống nhất với yêu cầu độc lập của ông C1.

Ông Tô Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc M1 trình bày: Ông bà kết hôn và chung sống tại căn nhà của ông C1, bà S từ năm 2011. Nhà, đất thế chấp là tài sản của cha mẹ chồng, ông bà chỉ ở nhờ, do đó mọi quyết định liên quan đến tài sản thế chấp do ông C1, bà S toàn quyền quyết định, ông bà tuân theo phán quyết của Tòa án và bà M1 từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo pháp luật của UBND xã M không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc buộc ông Tô Hiếu T1 và bà Phan Thị B1 phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán dứt nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Thành C1 về việc tuyên bố đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BL0414/HĐTC ký kết ngày 31/5/2010 giữa ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Tô Hiếu T1, bà Phan Thị B1 và ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S, được Ủy ban nhân dân xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 01/6/2010 vô hiệu.

Buộc ngân hàng Thương mại cổ phần K trả lại cho ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp

ngày 13/6/2005 đứng tên Tô Thành C1. Ông C1, bà S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01 tháng 8 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K đã kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét xử ngoài phạm vi đơn khởi kiện, đánh giá chứng cứ không toàn diện, bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

Bị đơn Ngân hàng K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng khi đưa thiếu người tham gia tố tụng là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (cơ quan đã thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp), đại diện Phòng giao dịch của Ngân hàng K tại H (đơn vị trực tiếp ký hợp đồng vay vốn và làm thủ tục thế chấp với ông T1, ông C1, bà S); Tòa sơ thẩm xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện khi chỉ có một mình ông C1 khởi kiện nhưng Tòa án lại tuyên hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông C1, bà S, ông C1 khởi kiện không yêu cầu xóa thế chấp nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc xóa thế chấp; ngoài ra Ngân hàng K đã có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi lừa đảo của ông T1 đối với số tiền vay của Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, sửa phần tuyên về xử lý đối với việc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa thế chấp của Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về hợp đồng tín dụng: vợ chồng ông Tô Thành T3, bà Phan Thị B1 có ký kết hợp đồng tín dụng số vh0414/HĐTD ngày 31/5/2010 với Ngân hàng TMCP K để vay Ngân hàng số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T3 và bà B1 phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày

30/10/2023 là 745.664.700 đồng (bảy trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi tư nghìn bảy trăm đồng, trong đó dư nợ gốc là 120.000.000 đồng; tiền lãi là 625.664.700 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 31/10/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông T3, bà B1 không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi Bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện. Cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của Ngân hàng TMCP K là đúng quy định pháp luật.

[2] *Hợp đồng thế chấp QSD đất*: theo hồ sơ Ngân hàng cung cấp thì giữa đại diện Ngân hàng với ông T3, bà B1 và ông C1, bà S đã ký hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010 và được Ủy ban nhân dân xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 01/6/2010; tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 đứng tên ông Tô Thành C1, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 03/6/2010. Tuy nhiên, ông C1, bà S cho rằng ông bà không ký tên trong hợp đồng thế chấp, không biết việc thế chấp này. Bị đơn ông T3 thừa nhận việc tự mình ký tên thay ông C1, bà S trong hợp đồng thế chấp và các tài liệu liên quan. Ngân hàng là bên thế chấp cũng không thực hiện hết trách nhiệm xác minh, thẩm tra tài sản thế chấp, không gặp và ký kết trực tiếp hợp đồng thế chấp với ông C1, bà S. Tại bản kết luận giám định số 1743/KL-KTHS ngày 21/5/2024 của Phân viện Khoa học Hình sự tại TP Hồ Chí Minh- Bộ C3 kết luận: Chữ ký đứng tên “Tô Thành C1”, “Vũ Thị S” trong hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BL0414/HĐTC ngày 31/5/2010; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng QSD đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/6/2010 và Biên bản kiểm định tài sản ngày 31/5/2010 so với mẫu chữ ký của ông C1, bà S gửi giám định “không phải do cùng một người ký ra”. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu do bị lừa dối, buộc Ngân hàng TMCP K phải trả lại cho ông C1, bà S giấy chứng nhận QSD đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 đứng tên Tô Thành C1 là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của Ngân hàng TMCP K kháng cáo đề nghị hủy án vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét xử ngoài phạm vi đơn khởi kiện, bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để xem xét hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T3 đối với Ngân hàng, xét thấy việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm không vượt quá phạm vi khởi kiện, không cần thiết phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và đại diện Phòng giao dịch của Ngân hàng K tại H

vào tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết sơ thẩm, Ngân hàng K đã có đơn yêu cầu cơ quan điều tra xem xét dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T3 nên Tòa án cấp sơ thẩm không cần thiết phải chuyển tin báo sang cơ quan điều tra, do đó yêu cầu hủy án của Ngân hàng TMCP K không có cơ sở chấp nhận.

[4] Trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm có tuyên buộc ngân hàng Thương mại cổ phần K trả lại cho ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 đứng tên Tô Thành C1. Ông C1, bà S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật là chưa đầy đủ, chưa đảm bảo thi hành án trong trường hợp Ngân hàng không phối hợp với ông C1 làm thủ tục xóa thế chấp hoặc trong trường hợp Ngân hàng TMCP K không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, bà S, nên áp dụng khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa lại phần tuyên này của bản án sơ thẩm để đảm bảo thi hành án. Việc sửa án không tính lỗi chủ quan của Tòa án cấp sơ thẩm bởi lẽ Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, nhận định và đánh giá chứng cứ khách quan và phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí: Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; các điều 471, 127, 132 và 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 688, 122, 127 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Thành C1 về việc tuyên bố đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BL0414/HĐTC ký kết ngày 31/5/2010 giữa ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Tô Hiếu T1, bà Phan Thị B1 và ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S, được Ủy ban nhân dân xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 01/6/2010 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần K trả lại cho ông Tô Thành C1, bà Vũ

Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/2005 đứng tên Tô Thành C1. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần K có trách nhiệm phối hợp với ông C1, bà S để thực hiện thủ tục xóa thế chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần K không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 407303 cho ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S cũng như không phối hợp để thực hiện thủ tục xóa thế chấp thì việc đăng ký xóa thế chấp đương nhiên hết hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc buộc ông Tô Hiếu T1 và bà Phan Thị B1 phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán dứt nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S do Ngân hàng rút đơn khởi kiện.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Hiếu T1 về việc trả lại cho ông Tô Thành C1, bà Vũ Thị S chi phí tố tụng là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần K và ông Tô Hiếu T1, bà Phan Thị B1 mỗi bên phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần K được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.904.000 đồng (mười sáu triệu chín trăm lẻ bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007021 ngày 25/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, Ngân hàng được nhận lại số tiền 16.604.000 đồng (mười sáu triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn đồng).

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001276 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

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

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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Hòn Đất;
- Chi cục THADS huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Trâm Anh