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

Bản án số: 636/2025/DS-PT
Ngày: 28-8-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân

Ông Nguyễn Chí Dững

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/8 và ngày 28/8/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 389/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 480/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T16 (Tên gọi cũ Ngân hàng TMCP X).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, 23, 24 Tòa nhà MIPEC, số B T, phường K (phường K, quận Đ), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Thúy N, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ2 (Quyết định ủy quyền số 203/2025/QĐ-CTHĐQT ngày 05/5/2025).

Ông Nguyễn Văn H ủy quyền lại: Ông Phạm Văn Triệt E, chức vụ: Chuyên viên phòng xử lý và thu hồi nợ hoặc ông Đặng Văn S, chức vụ: Giám đốc Phòng G hoặc ông Nguyễn Xuân V, chức vụ: Chuyên viên phòng xử lý và thu hồi nợ - Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển. Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, N, phường C (Phường A, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền số 16/2025/GUQ-GĐ ngày 08/01/2025).

***2. Bị đơn*:**

2.1. Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1945.

2.2. Trần Hữu D, sinh năm 1983.

2.3. Trần Hữu P, sinh năm 1964.

2.4. Trần Hữu N1, sinh năm 1971.

2.5. Trần Hữu T1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

2.6. Trần Thị H1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B, ấp H, xã T (xã L, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

2.7. Trần Thị Đ, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số D, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp;

2.8. Lại Đông H2, sinh năm 1956.

2.9. Dương Thị N2, sinh năm 1960.

2.10. Lại Thanh T2, sinh năm 1986.

2.11. Võ Phương T3, sinh năm 1986.

2.12. Lại Trường E1, sinh năm 1988.

2.13. Lại Thị Thùy N3, sinh năm 1990.

2.14. Lại Chí T4, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số E, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

2.15. Lại Thanh T5, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

2.16. Lại Quốc B, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

2.17. Lại Thị Thùy T6, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, phường C (xã T, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

2.18. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

2.19. Nguyễn Văn T7, sinh năm 1963 (đã chết năm 2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T7:

2.19.1. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962.

2.19.2. Nguyễn Văn N4, sinh năm 1981.

2.19.3. Nguyễn Thị Ngọc T8, sinh năm 1983.

2.19.4. Nguyễn Thị Ngọc T9, sinh năm 1989.

2.19.5. Nguyễn Phi H3, sinh năm 1991.

2.19.6. Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trần Hữu P1, sinh năm 1977.

3.2. Nguyễn Thị H4, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962.

3.4. Nguyễn Văn N4, sinh năm 1981.

3.5. Nguyễn Thị Ngọc T8, sinh năm 1983.

3.6. Nguyễn Thị Ngọc T9, sinh năm 1989.

3.7. Nguyễn Phi H3, sinh năm 1991.

3.8. Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp T, xã M (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển là nguyên đơn trong vụ án.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp).

(Ông Phạm Văn Triệt E, ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2, anh Lại Thanh T2, chị Lại Thị Thùy N3, anh Lại Chí T4, anh Lại Thanh T5, anh Lại Quốc B, chị Lại Thị Thùy T6, anh Trần Hữu P1 có mặt; Bà Nguyễn Thị B1, anh Nguyễn Văn N4 vắng mặt không lý do; Các đương sự còn lại có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển trình bày:

Ngân hàng TMCP T16 (Tên viết tắt: P2, tên gọi cũ: Ngân hàng TMCP X) có cho vay vốn đối với anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4 cụ thể như sau:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 103/2010/HĐTD ngày 13/8/2010 với nội dung chính như sau: Số tiền cho vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Xây dựng nhà trọ và phòng Karaoke. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất đối với mỗi khoản vay sẽ được ghi nhận trên Giấy nhận nợ tương ứng và được áp dụng theo lãi suất biến động tăng, giảm theo từng thời điểm do Ngân hàng TMCP X quy định.

Khế ước nhận nợ lần 1 số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) lãi suất 1,45%/tháng, ngày nhận nợ 18/8/2010 thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 13/8/2011. Khế ước nhận nợ lần 2 số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) lãi suất 1,45%/tháng, ngày nhận nợ 27/8/2010 thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 13/8/2011. Khế ước nhận nợ lần 3 số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) lãi suất 1,45%/tháng, ngày nhận nợ 13/9/2010 thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 13/8/2011.

Tính đến ngày 01/8/2019, anh Trần Hữu P1 và vợ là chị Nguyễn Thị H4 còn nợ tổng số tiền phải trả cho P2, tính theo lãi suất trong hợp đồng là: Nợ gốc 574.873.000 đồng, nợ lãi 2.041.550.551 đồng. Tổng cộng 2.616.423.551 đồng **(**Hai tỷ sáu trăm mười sáu triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn năm trăm năm mươi mốt đồng).

Để bảo đảm số tiền vay Ngân hàng, bên vay vốn và bên thứ ba thế chấp các tài sản như sau:

Tài sản thế chấp đứng tên Trần Hữu P1: Tổng diện tích đất thế chấp 5.150m^2 đất lúa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AH 228788, AH 447887, AI 837632, AI 837633 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 20/12/2006, 23/11/2006, 14/6/2007 tại các thửa đất số 343, 468, 340, 339, tờ bản đồ số 02 và 03, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tài sản thế chấp đứng tên Trần Hữu T10 (tài sản thế chấp bên thứ ba): Tổng diện tích đất thế chấp 6.266m^2 đất lúa, ONT, CLN. Giấy chứng nhận QSD đất số B 187999, AP 944911 do UBND huyện T (Nay là huyện L), tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 20/01/1993, 09/02/2009 tại các thửa đất số 145, 146, 187, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị tài sản định giá khi cho vay là 415.470.000 đồng. Mức bảo đảm số tiền vay 290.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp đứng tên Lại Đông H2 (Tài sản thế chấp bên thứ ba): Tổng diện tích đất thế chấp 8.000m^2 đất lúa. Giấy chứng nhận QSD đất số A 218936, Q 195358 do UBND huyện T (Nay là huyện L), tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/6/1993, 18/10/2000 tại các thửa đất số 766, 295, 900, tờ bản đồ số 02 và 03, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị tài sản định giá khi cho vay là 309.000.000 đồng. Mức bảo đảm số tiền vay 200.000.000đồng.

Tài sản thế chấp đứng tên Nguyễn Văn T7 (Tài sản thế chấp bên thứ ba): Tổng diện tích đất thế chấp 5.600m^2 đất lúa, ONT, CLN. Giấy chứng nhận QSD đất số AP 643951, AP 643948 do UBND huyện L, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 12/5/2009 tại các thửa đất số 611, 220, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị tài sản định giá khi cho vay là 330.500.000 đồng. Mức bảo đảm số tiền vay 150.000.000 đồng.

Tất cả các tài sản là QSD đất nêu trên đã được ký thế chấp theo các Hợp đồng số: 103/2010/HĐTC/PGB, 103/2010/HĐBL-01/PGB, 103/2010/HĐBL-02/PGB, 103/2010/HĐBL-03/PGB do Phòng công chứng Nhà nước số 02 chứng nhận ngày 17/8/2010, theo quyển số 01 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện L.

Do anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4 vi phạm hợp đồng vay, Ngân hàng P2 đã khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã đưa vụ án ra xét xử, quyết định bằng Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015. Sau khi án có hiệu lực, Ngân hàng P2 yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án huyện Lấp Vò ra Quyết định thi hành án số 843/QĐ-CTHA ngày 27/4/2015 và tổ chức thi hành án.

Quá trình thi hành án đã xử lý được tài sản là QSD đất của ông Trần Hữu P1, cụ thể như sau:

Lần 1: QSD đất số AI 837632, thửa đất số 340, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.100m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do UBND huyện L cấp ngày 14/6/2007. QSD đất số AI 837633, thửa đất số 339, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do UBND huyện L cấp ngày 14/6/2007.

Lần 2: QSD đất số AH 228788, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do UBND huyện L cấp ngày 20/12/2006.

Tài sản còn lại của anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4 là QSD đất diện tích 1.700m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận QSD đất số AH 447887 do UBND huyện L cấp ngày 23/11/2006, đã được cấp lại thửa đất mới số 292, tờ bản đồ số 78, số vào sổ 00459, theo giấy chứng nhận QSD đất AP 583459 do UBND huyện L cấp ngày 29/12/2009, QSD đất này đã được chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn Đ1 theo Văn bản số 196/CNHLVO ngày 17/5/2018 và Văn bản số 53/CCTHADS-NV trả lời kết quả xử lý tài sản vụ anh Trần Hữu P1 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò ký ngày 25/02/2020. Sự việc này Ngân hàng TMCP X sẽ tranh kiện bằng một vụ án khác.

Trong Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò chưa đề cập đến việc giải quyết các hợp đồng thế chấp QSD đất của bên vay vốn và bên thứ ba. Đến nay, bên vay vốn không trả hết nợ, các bên

thế chấp bằng QSD đất để bảo đảm nợ vay cho anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4 cũng không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và cũng không hợp tác với Ngân hàng trong công tác xử lý nợ.

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP T16 (P2, tên gọi cũ Ngân hàng TMCP X) yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thừa kế của ông Trần Hữu T10 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán một lần số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2025 là 1.697.689.529 đồng, trong đó nợ gốc 290.000.000 đồng và nợ lãi 1.407.689.529 đồng. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thừa kế của ông Trần Hữu T10 tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh tương ứng nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 103/2010/HĐTD ngày 13/8/2010 kể từ ngày 23/5/2025 cho đến khi trả xong nợ phần nghĩa vụ bảo lãnh của ông T10, bà T.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thừa kế của ông Trần Hữu T10 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ bảo lãnh thì P2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bằng QSD đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL-01/PGB, được công chứng tại Phòng công chứng số 02 ngày 17/8/2010, theo quyển số 01 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện L.

- Buộc bà Nguyễn Thị B1 và người thừa kế của ông T7 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán một lần số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2025 là 859.763.598 đồng, trong đó nợ gốc là 124.873.000 đồng và nợ lãi 734.890.598 đồng. Yêu cầu bà Nguyễn Thị B1 và người thừa kế của ông T7 tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh tương ứng nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 103/2010/HĐTD ngày 13/8/2010 kể từ ngày 23/5/2025 cho đến khi trả xong nợ phần nghĩa vụ bảo lãnh của ông T7, bà B1.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị B1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ bảo lãnh thì P2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bằng QSD đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL-02/PGB, được công chứng tại Phòng công chứng số 02 ngày 17/8/2010, theo quyển số 01 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/8/2010, tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện L.

- Buộc hộ ông Lại Đông H2 và bà Dương Thị N2 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán một lần số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2025 là 943.883.304 đồng, trong đó nợ gốc là 160.000.000 đồng và nợ lãi 783.883.304 đồng. Yêu cầu hộ ông Lại Đông H2 và bà Dương Thị N2 tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh tương ứng nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 103/2010/HĐTD ngày

13/8/2010 kể từ ngày 23/5/2025 cho đến khi trả xong nợ phần nghĩa vụ bảo lãnh của ông H2, bà N2.

Trường hợp, hộ ông Lại Đông H2 và bà Dương Thị N2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ bảo lãnh thì P2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bằng QSD đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL-03/PGB, được công chứng tại Phòng công chứng số 02 ngày 17/8/2010, theo quyển số 01 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/8/2010, tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện L.

Ngày 01/10/2022 Ngân hàng TMCP T16 (P2) có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Tòa án giải quyết cho P2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm còn lại của anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4 theo Hợp đồng thế chấp bằng QSD đất số 103/2010/HĐTC/PGB, cụ thể: QSD đất diện tích 1.700m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận QSD đất số AH 447887 do UBND huyện L cấp ngày 23/11/2006.

Ngày 16/4/2025 Ngân hàng TMCP T16 có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất của anh Trần Hữu P1, chị Nguyễn Thị H4 cho ông Huỳnh Tấn Đ1 đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 78, diện tích 1.958m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, số phát hành BT886110, số vào sổ CH05859 do UBND huyện L cấp ngày 14/4/2014 cho ông Huỳnh Tấn Đ1. Yêu cầu này chưa được thụ lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn P2 xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh T để yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thi hành phần nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thanh T theo bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015.

Bị đơn chị Lại Thị Thùy N3, anh Lại Thanh T2, anh Lại Thanh T5, anh Lại Trường E1, chị Lại Thị Thùy T6, anh Lại Quốc B, anh Lại Chí T4 trình bày:

Vào năm 2010, ông Lại Đông H2 có nhờ anh Trần Hữu P1 lúc đó là Tổ trưởng Tổ vay vốn của xã T vay số tiền 35.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ gia đình của ông H2, trong đó chị N3, anh Trường E1, anh T4, anh T2, chị T6, anh T5, anh B là thành viên để thế chấp nhưng không có sự đồng ý của thành viên trong gia đình, anh P1 và chị H4 vay tiền, ông H2 không biết nên đã ký tên vào hợp đồng thế chấp diện tích 5.700m^2 gồm thửa đất số 766, 295, cùng tờ bản đồ số 02, 03 giấy chứng nhận QSD đất số B218936, cấp ngày 15/6/1993 và diện tích 2.300m^2 thửa đất số 900, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số Q195358 cấp ngày 18/10/2000 do UBND huyện L cấp cho hộ gia đình ông H2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để bảo lãnh cho khoản vay tối đa là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số

103/2010/HĐTD Ngân hàng TMCP X – Phòng giao dịch S là bên nhận bảo lãnh và cho vay. Do anh P1 không có tiền trả, Ngân hàng kiện anh P1, Tòa án nhân nhân huyện L giải quyết bằng Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015, ông H2 đã trả cho Ngân hàng cả gốc và lãi là 43.000.000 đồng, ông H2 đã trả xong số tiền còn lại buộc anh P1 có nghĩa vụ trả tiền nhưng không xử lý hợp đồng thế chấp vì Ngân hàng không yêu cầu, mục đích Ngân hàng không yêu cầu là để giữ giấy chứng nhận QSD đất của hộ gia đình ông H2 và buộc ông H2 trả tiền cho anh P1, việc ông H2 và anh P1 dùng giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông H2 thế chấp các thành viên trong gia đình ông H2 không hay biết.

Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 103/2010/HĐBL-03/PGB ngày 13/8/2010 giữa ông H2, anh P1 và Ngân hàng TMCP X - Phòng G1 đối với những thành viên trong hộ của ông H2. Đối với phần của ông H2, bà N2 đã ký thì không yêu cầu hủy. Trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình của chị N3, anh Trường E1, anh T4, anh T2, chị T6, anh T5, anh B.

Yêu cầu xem xét lại thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng đối với hộ của ông H2.

Bị đơn ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2 trình bày:

Vào năm 2015, khi Tòa án xét xử bản án giữa Ngân hàng với anh P1, Ngân hàng không có yêu cầu hộ ông H2 phải trả số tiền thay cho anh P1. Khi anh P1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đã kiện anh P1, trong đó có yêu cầu ông H2, bà N2 liên đới trả nợ với anh P1, trong quá trình giải quyết vụ án ông H2, bà N2 đã trình bày là chỉ nhờ anh P1 vay dùm số tiền 35.000.000 đồng, nhưng anh P1 lại thỏa thuận với Ngân hàng làm hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp tài sản của ông H2 để bảo lãnh cho anh P1 số tiền 200.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng bảo lãnh và thế chấp ông H2, bà N2 hoàn toàn không biết. Ông H2 xác định đất cấp cho hộ ông H2, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chỉ có ông H2, bà N2 ký tên. Năm 2015 khi Ngân hàng khởi kiện và Tòa án giải quyết thì ông H2, bà N2 khẳng định chỉ có vay 35.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 11/8/2011 ông H2, bà N2 đã trả vốn được 40.000.000 đồng coi như xong. Do đó, tại phiên tòa ngày 14/01/2015 Ngân hàng đã không yêu cầu ông H2, bà N2 cùng liên đới với anh P1 trả nợ. Từ khi có bản án của Tòa án xét xử năm 2015 đến năm 2020 thì bên Ngân hàng cũng không có đến gia đình ông H2, bà N2 yêu cầu trả nợ, đến năm 2020 khi ông H2, bà N2 nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì mới biết.

Nay, ông Lại Đông H2 và bà Dương Thị N2 tự nguyện trả số tiền nợ gốc 160.000.000 đồng cho P2. Yêu cầu P2 trả lại giấy chứng nhận QSD đất số A 218936, Q 195358 do UBND huyện L cấp ngày 15/6/1993, 18/10/2000, các thửa đất số 766, 295, 900 tờ bản đồ số 02 và 03.

Đối với yêu cầu của P2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của anh P1 là QSD đất diện tích 1.700m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03 thì ông H2, bà N2 yêu cầu tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Vì tại phiên tòa sơ thẩm, anh P1 đồng ý giao lại tài sản thế chấp này cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Đề nghị Tòa án xem xét lại thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng đối với hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp của ông H2, bà N2, vì năm 2015 khi P2 khởi kiện anh P1, chị H4 và yêu cầu ông H2, bà N2 cùng liên đới trả nợ trong hợp đồng bảo lãnh nhưng ông H2, bà N2 không đồng ý với số tiền bảo lãnh 200.000.000 đồng, mà chỉ đồng ý nhận 35.000.000 đồng và đã trả xong. Từ năm 2015 đến khi P2 khởi kiện ông H2, bà N2 thì P2 không có đến hộ ông H2 để yêu cầu trả nợ.

Bị đơn anh Trần Hữu D trình bày:

Thửa đất số 145, 146, 187 cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông Trần Hữu T10 đứng tên QSD đất, ông T10 đã chết vào năm 2013 để lại cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý sử dụng, hộ bà T không hay biết và cũng không đồng ý ký tên bảo lãnh tiền vay Ngân hàng của anh Trần Hữu P1, còn số tiền vay 290.000.000 đồng do anh Trần Hữu P1, chị Nguyễn Thị H4 vay thì anh P1, chị H4 trả. Nay hộ bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Anh D xác định theo Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015 thì Cơ quan Thi hành án dân sự huyện L không có yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ liên đới với anh P1, chị H4. Việc P2 rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hộ bà T tại phiên tòa, anh D không có ý kiến.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B1, đồng thời bà B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T7 trình bày:

Vào năm 2015, khi anh P1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đã kiện anh P1, trong đó có yêu cầu ông T7, bà B1 liên đới trả nợ với anh P1, trong quá trình giải quyết vụ án ông T7, bà B1 đã trình bày là chỉ nhờ anh P1 vay dùm số tiền 35.000.000 đồng, nhưng anh P1 lại thỏa thuận với Ngân hàng làm hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp tài sản của ông T7, bà B1 để bảo lãnh cho anh P1 số tiền 150.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng bảo lãnh và thế chấp ông T7, bà B1 hoàn toàn không biết. Năm 2015, khi Ngân hàng khởi kiện và Tòa án giải quyết thì ông T7, bà B1 khẳng định chỉ nhờ anh P1 vay 35.000.000 đồng. Vì vậy, ông T7, bà B1 đã trả được tiền vốn là 25.127.000 đồng. Do đó, tại phiên tòa ngày 14/01/2015 Ngân hàng đã không yêu cầu ông T7, bà B1 cùng liên đới với anh P1 trả nợ. Từ khi có bản án của Tòa án xét xử năm 2015 đến năm 2020 thì bên Ngân hàng cũng không có đến gia đình ông T7, bà B1 yêu cầu trả nợ, đến năm 2020 khi ông T7, bà B1 nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì mới biết.

Hiện nay ông T7 đã chết, bà B1 tự nguyện trả tiền vốn cho Ngân hàng với số tiền là 124.873.000 đồng. Yêu cầu P2 trả lại giấy chứng nhận QSD đất số AP

643951 và AP 643948 do UBND huyện L, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 12/5/2009 tại các thửa đất số 611, 220, cùng tờ bản đồ số 04 cho bà B1.

Đề nghị Tòa án xem xét lại thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông T7, bà B1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Hữu P1 trình bày:

Ngày 13/8/2010 anh P1 có ký hợp đồng hạn mức tín dụng số 103/2010/HĐTD với P2 để vay số tiền 800.000.000 đồng (T11 trăm triệu đồng), mục đích vay vốn: Xây dựng nhà trọ và phòng Karaoke, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản thế chấp theo P2 trình bày là đúng. Do kinh doanh bị thua lỗ nên anh P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, P2 đã khởi kiện anh P1 tại Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Trong đơn khởi kiện của P2 thì yêu cầu anh Trần Hữu P1, chị Nguyễn Thị H4 cùng bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị B1, ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X vốn gốc 734.873.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 01/02/2012 là 132.505.953 đồng, cùng tiền lãi phát sinh tính từ ngày 02/02/2012 cho đến khi anh P1, chị H4, bà T, ông T7, bà B1, ông H2, bà N2 trả xong nợ.

Anh P1 thừa nhận ông H2, bà N2 chỉ nhờ anh vay dùm số tiền 35.000.000 đồng và đưa cho anh 02 giấy chứng nhận QSD đất để anh P1 làm hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp. Ông T7, bà B1 cũng nhờ anh P1 vay dùm số tiền 35.000.000 đồng và đưa cho anh 02 giấy chứng nhận QSD đất để anh P1 làm hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp. Việc Ngân hàng ghi trong hợp đồng bảo lãnh của ông H2, bà N2 số tiền bảo lãnh là 200.000.000 đồng, trong hợp đồng bảo lãnh của ông T7, bà B1 số tiền bảo lãnh 150.000.000 đồng thì ông H2, bà N2 và ông T7, bà B1 không biết. Lời trình bày của ông H2, bà N2 và bà B1 tại phiên tòa về số tiền nhận và số tiền đã trả cho Ngân hàng là đúng. Do ông H2, bà N2 và ông T7, bà B1 không nhận đúng với số tiền trong hợp đồng bảo lãnh nên trong Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã giải quyết không buộc ông H2, bà N2 và ông T7, bà B1 liên đới cùng với anh P1 trả nợ cho Ngân hàng.

Sau khi bản án có hiệu lực thì P2 đã yêu cầu Cơ quan Thi hành án thi hành và Cơ quan Thi hành án đã bán 03 thửa đất của anh P1 để thu hồi nợ cho P2 như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của P2 tại phiên tòa.

Nay, ông H2, bà N2 tự nguyện trả số tiền nợ gốc cho P2 là 160.000.000 đồng, bà B1 tự nguyện trả tiền vốn cho P2 là 124.873.000 đồng thay cho anh P1 thì anh P1 đồng ý. Sau khi hộ của ông H2, hộ bà B1 trả xong nợ cho Ngân hàng thì anh P1, chị H4 đồng ý trả lại số tiền mà hộ ông H2, hộ bà B1 đã trả thay cho anh P1, chị H4.

Đối với QSD đất diện tích 1.700m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 447887 do UBND huyện L cấp ngày 23/11/2006

cho hộ anh Trần Hữu P1 đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng số 103/2010/HĐTC/PGB do Phòng C số 02 chứng nhận ngày 17/8/2010, quyển số 01 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 18/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện L.

Ngày 29/12/2009 hộ anh Trần Hữu P1 đã được cấp lại thửa đất mới là thửa đất số 292, tờ bản đồ số 78, số vào sổ 00459, theo giấy chứng nhận QSD đất số AP 583459 do UBND huyện L cấp. Sau khi được cấp đất thì anh P1 chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Tấn Đ1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh P1 cam kết với P2 là sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Đ1 và đồng ý giao lại diện tích thửa đất số 292, tờ bản đồ số 78 cho Ngân hàng để bán thu hồi nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T16 (P2) đối với bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thừa kế của ông Trần Hữu T10.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T16 (P2) về Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 03/PGB ngày 13/8/2010 đối với ông Lại Đông H2 và bà Dương Thị N2 và hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 02/PGB ngày 13/8/2010 đối với ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Bạch .

3. Ngân hàng TMCP T16 (P2) không được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đối với Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 03/PGB ngày 13/8/2010 đối với ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2 và hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 02/PGB ngày 13/8/2010 đối với ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Bạch .

4. Tách yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T16 (P2) về việc yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm còn lại của anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4, theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số: 103/2010/HĐTC/PGB, đối với diện tích đất 1.700m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Hữu P1, chị Nguyễn Thị H4 cho ông Huỳnh Tấn Đ1 đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 78, diện tích 1.958m^2, mục đích sử dụng là đất trồng lúa ra giải quyết bằng một vụ kiện khác.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lại Thị Thùy N3, Lại Thanh T2, Lại Thanh T5, Lại T, Lại Thị Thùy T6, Lại Quốc B, Lại Chí T4.

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 03/PGB ngày 13/8/2010 giữa ông H2, anh P1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần X - Phòng G1 có hiệu lực đối với phần tài sản của ông H2, bà N2.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 03/PGB ngày 13/8/2010 đối với phần tài sản của chị Lại Thị Thùy N3, Lại Thanh T2, Lại Thanh T5, Lại T, Lại Thị Thùy T6, Lại Quốc B, Lại Chí T4.

6. Ghi nhận tự nguyện của ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2 tự nguyện trả cho Ngân hàng TMCP T16 (P2) số tiền bảo lãnh (tiền vốn) 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng), theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 03/PGB ngày 13/8/2010. Khi ông H2, bà N2 trả xong số tiền thì Ngân hàng TMCP T16 (P2) có nghĩa vụ trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 218936, Q 195358 do UBND huyện L, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/6/1993 và ngày 18/10/2000, tại các thửa đất số 766, 295, 900, tờ bản đồ số 02 và 03 cho ông H2, bà N2.

7. Ghi nhận tự nguyện của bà Nguyễn Thị B1 tự nguyện trả cho Ngân hàng TMCP T16 (P2) số tiền bảo lãnh (tiền vốn) 124.873.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng), theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 02/PGB ngày 13/8/2010. Khi bà B1 trả xong số tiền thì Ngân hàng TMCP T16 (P2) có nghĩa vụ trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 643951 và số AP 643948 do UBND huyện L, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 12/5/2009, tại thửa đất số 611, 220, tờ bản đồ số 04 cho bà B1.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP T16 (P2) được nhận lại 39.263.000 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009922 ngày 18/12/2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003798 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Chị Lại Thị Thùy N3, Lại Thanh T2, Lại Thanh T5, Lại T, Lại Thị Thùy T6, Lại Quốc B, Lại Chí T4 được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014031; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014032; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014033; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014034; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014035; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014036 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014037 cùng ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

9. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ngân hàng TMCP T16 (P2) chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), đã thu và chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển là nguyên đơn không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 23/6/2025 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn T12 Em là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không thống nhất kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2, anh Lại Thanh T2, chị Lại Thị Thùy N3, anh Lại Chí T4, anh Lại Thanh T5, anh Lại Quốc B, chị Lại Thị Thùy T6, anh Trần Hữu P1 trình bày: Không thống nhất kháng cáo của Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 23/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò,

tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) và giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, do hủy án nên không xem xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/8/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp"* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc nguyên đơn Ngân hàng TMCP T16 (gọi tắt là Ngân hàng hoặc P2) nộp đơn kháng cáo vào ngày 19/6/2025 là trong thời hạn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 23/6/2025 là trong thời hạn kháng nghị được quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị B1, anh Nguyễn Văn N4 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Trần Hữu D, ông Trần Hữu P, ông Trần Hữu N1, ông Trần Hữu T1, chị Trần Thị H1, chị Trần Thị Đ, chị Võ Phương T3, anh Lại Trường E1, chị Nguyễn Thị Ngọc T8, chị Nguyễn Thị Ngọc T9, anh Nguyễn Phi H3, chị Nguyễn Thị Ngọc M, chị Nguyễn Thị H4 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã giải quyết: Buộc anh Trần Hữu P1, chị Nguyễn Thị H4 và bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả cho P2 vốn gốc 734.873.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 01/02/2012 là 132.505.953 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 02/02/2012 cho đến khi anh P1, chị H4 và bà T trả xong nợ. Đối với QSD đất số H00663 cấp ngày 23/11/2006, số H00676 cấp ngày

20/12/2006, số H00827 cấp ngày 14/6/2007, số H00826 cấp ngày 14/6/2007 do hộ anh Trần Hữu P1 đứng tên QSD; QSD đất số H01672 cấp ngày 09/02/2009, số 01596/B_1 cấp ngày 20/01/1993 do hộ ông Trần Hữu T10 đứng tên QSD; QSD đất số H01481 cấp ngày 22/01/2009, số H01484 cấp ngày 12/5/2009 do ông Nguyễn Văn T7 đứng tên QSD; QSD đất số 02162/B_1 cấp ngày 15/6/2003, số 03041 cấp ngày 18/10/2000 do hộ ông Lại Đông H2 đứng tên QSD, khi anh P1, chị H4 và bà T trả xong nợ nguyên đơn sẽ trả lại tài sản này cho anh P1, chị H4, ông T7, bà B1, ông H2, bà N4 và bà T.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định: Thời điểm xét xử Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015 thì giữa bên thứ ba người bảo lãnh ông H2, bà N4, ông T7, bà B1, người được bảo lãnh là anh P1, chị H4 và bên nhận tài sản bảo lãnh là P2 đã phát sinh tranh chấp về số tiền trong hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 429 Bộ luật Dân sự áp dụng thời hiệu đã hết và đình chỉ giải quyết vụ án là chưa phù hợp. Bởi lẽ, Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 14/01/2015 chưa giải quyết đối với các hợp đồng thế chấp, Ngân hàng P2 không yêu cầu người bảo lãnh và bản án cũng không tuyên buộc người bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nên chưa phát sinh tranh chấp với người bảo lãnh.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 44 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ:

"1. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nghĩa vụ được bảo lãnh bị vi phạm theo một trong các căn cứ sau đây:

a) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn;

b) Do bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn theo thỏa thuận;

c) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ;

d) Do bên được bảo lãnh thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ;

đ) Do bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 335 và khoản 1 Điều 339 của Bộ luật Dân sự;

e) Căn cứ khác theo thoả thuận hoặc theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

...

3. Bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì bên bảo lãnh phải thực hiện trong thời hạn hợp lý kể từ thời điểm nhận được thông báo của bên nhận bảo lãnh".

Căn cứ vào Điều 3 các Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, để đảm

bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 3/PGB và số 103/2010/HĐBL 2/PGB cùng ngày 13/8/2010 thể hiện:

"3.1. Thời hạn thế chấp tài sản để bảo lãnh kể từ ngày ký hợp đồng này cho đến khi bên C hoàn tất nghĩa vụ trả hết nợ gốc, lãi và tiền phạt (nếu có) cho Bên A.

3.2. Nếu hết thời hạn trên mà Bên B chưa trả hết nợ gốc, lãi và tiền phạt (nếu có) cho Bên A thì thời hạn thế chấp của hợp đồng này mặc nhiên được tiếp tục kéo dài đến khi Bên B hoặc Bên C hoàn thành nghĩa vụ trả hết nợ gốc, lãi và tiền phạt (nếu có) cho Bên A theo đúng hợp đồng tín dụng được đảm bảo thực hiện bằng hợp đồng này mà Bên A và Bên B đã ký kết".

Theo quy định tại Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp:

"Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì quyền sử dụng đất đã thế chấp được xử lý theo thoả thuận; nếu không có thỏa thuận hoặc không xử lý được theo thoả thuận thì bên nhận thế chấp có quyền khởi kiện tại Toà án".

Như vậy, anh P1, chị H4 chưa trả nợ xong cho Ngân hàng nên hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp đang thực hiện cho đến khi anh P1 và chị H4 trả nợ xong cho Ngân hàng. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng buộc bà B1, những người thừa kế của ông T7, hộ ông H2 và bà N4 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, phù hợp Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Ngày 01/10/2022, P2 có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Tòa án giải quyết cho P2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm còn lại của anh Trần Hữu P1 và chị Nguyễn Thị H4 theo Hợp đồng thế chấp bằng QSD đất số 103/2010/HĐTC/PGB, cụ thể: QSD đất diện tích 1.700m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận QSD đất số AH 447887, số vào sổ H00663 do UBND huyện L cấp ngày 23/11/2006 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất của anh Trần Hữu P1, chị Nguyễn Thị H4 cho ông Huỳnh Tấn Đ1 đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 78, diện tích 1.958m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, số phát hành BT886110, số vào sổ CH05859 do UBND huyện L cấp ngày 14/4/2014 cho ông Huỳnh Tấn Đ1.

Ngày 14/4/2014, ông Huỳnh Tấn Đ1 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 292, tờ bản đồ số 78, diện tích 1.958m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh P1 cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án anh cũng có thiện chí trả nợ cho P2 nhưng do hai bên không thống nhất được giá tài

sản, anh P1 cam kết với P2 là sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Đ1 và đồng ý giao lại diện tích đất thửa đất số 292, tờ bản đồ số 78 cho P2 để bán thu hồi nợ.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2022 thể hiện: Thửa đất số 766, 295, cùng tờ bản đồ số 02, hiện trạng có 02 căn nhà. Căn nhà thứ nhất gồm có Lại Thanh T2, Nguyễn Thị Ngọc Y, Lại T đang sinh sống và căn nhà thứ hai ông H2 cùng vợ Nguyễn Ngọc T13 và con của ông H2 đang sinh sống. Thửa đất số 900, tờ bản đồ số 09 hiện ông H2 cho ông Đặng Văn S thuê trồng cây cảnh loại kèn hồng. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 thể hiện: Thửa đất số 145, 187 cùng tờ bản đồ số 03, có căn nhà thứ hai Trần Hữu T1, Nguyễn Thị M1, Trần Hữu L đang sinh sống, căn nhà thứ ba có Trần Hữu T14, Lê Kiều N5 đang sinh sống. Thửa đất số 146 ông T10 cố QSD đất cho Lê Văn T15.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến yêu cầu khởi kiện nêu trên của Ngân hàng và tách ra giải quyết bằng vụ án khác là chưa phù hợp, giải quyết vụ án không toàn diện, triệt để. Đồng thời, không đưa ông Huỳnh Tấn Đ1, những người ở trên đất, thuê đất, cầm cố QSD đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của P2 về hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 03/PGB ngày 13/8/2010 đối với ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2 và hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho bên thứ ba số 103/2010/HĐBL 02/PGB ngày 13/8/2010 đối với ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Bạch . Tuy nhiên, phần quyết định của bản án mục 5, 6 và 7 trang 17 của bản án tuyên xử hợp đồng thế chấp số 103/2010/HĐBL 3/PGB ngày 13/8/2010 có hiệu lực đối với tài sản của ông H2, bà N2 và ghi nhận sự tuyên của ông Lại Đông H2, bà Dương Thị N2 và bà Nguyễn Thị B1 tự nguyện trả cho Ngân hàng số tiền bảo lãnh (tiền vốn) 160.000.000 đồng và 124.873.000 đồng là chưa phù hợp, vượt quá phạm vi giải quyết vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, xét những thiếu sót, vi phạm của Toà án cấp sơ thẩm, Toà án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 06/6/2025, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Do án sơ thẩm bị hủy, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[4] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp).

3. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP T16 và Phát triển số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007546 ngày 23/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Tháp).

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT,KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 7 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông