| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH KON TUM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: 15/2023/DS-PT
Ngày: 27/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Tỷ;

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Văn Thuấn và Ông Huỳnh Nguyên;

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Lương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:*** Bà Trương Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh KonTum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp *"Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản công chứng hợp đồng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", "Yêu cầu hủy chứng nhận đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*, yêu cầu độc lập về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum bị kháng nghị, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh N1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 65 NT, thành phố KT, tỉnh Kon Tum. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1) Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn T, xã K, thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N:* Ông Thái Quốc T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 102 QT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

2) Chị Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 65 NT, thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị Ngọc T:* Ông Đặng NB, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 12, phường HL, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

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

1) Phòng Công chứng H; Địa chỉ: Số 211Đ, thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức T; Chức vụ: Trưởng phòng. (có đơn xin vắng mặt)

2) Ngân hàng TM Việt Nam;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Anh T; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TM Việt Nam – Chi nhánh Kon Tum. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị N và chị Huỳnh Thị Ngọc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng TM Việt Nam.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

***- Nguyên đơn N1 trình bày:***

Anh N1 cho rằng bị chị T (vợ) và bà N (mẹ vợ) lừa dối vì nguyên đơn không biết chữ, không biết đọc, không biết viết ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất 65 NT, thành phố KT cho bà N. Hiện nay, bà N đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp GCNQSDĐ và đã thế chấp tại N hàng TM với số tiền là 1.700.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã được công chứng ngày 03/01/2020, giữa bên chuyển nhượng N1 và chị Huỳnh Thị Ngọc T, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N;

2/ Hủy Văn bản công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 03/01/2020 nêu trên, tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Kon Tum;

3/ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT510, ngày 11/01/2021, giữa: Bên thế chấp bà Nguyễn Thị N; Bên nhận thế chấp ngân hàng TM Việt Nam – Chi nhánh KT.

4/ Hủy "Chứng nhận đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum.

***- Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày***: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa N1, chị T với bà N đã được công chứng, chứng thực đúng quy định, vợ chồng N1, T nợ tiền bà N và không có khả năng

trả nên đã sang nhượng lại nhà đất cho bà. Hiện nay, bà N đã được cấp GCN và thế chấp toàn bộ cho ngân hàng TM vay số tiền 1,7 tỷ đồng, ngân hàng đã thực hiện các thủ tục thế chấp là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của N1; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ngân hàng.

***- Bị đơn chị Huỳnh Thị Ngọc T trình bày***: Chị T và N1 nợ bà N là 1.050.000.000 đồng nên đã đồng ý sang nhượng lại nhà đất cho bà N. N1 nói không biết đọc, không biết viết là hoàn toàn sai sự thật vì ngày 28/12/2017 N1 có thi bằng lái xe hạng B2 tại trường Cao đẳng giao thông Huế; Ngày 13/7/2020 N1 có mượn tiền và đọc ký trong giấy mượn nợ, không những vậy N1 viết và ký rất nhiều giấy nợ trong thời gian mua xe trả góp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N1.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng H trình bày:*** Ngày 03/01/2020, chị T, bà N và N1 có đến trụ sở Phòng Công chứng yêu cầu soạn thảo và công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ thủ tục. Phòng Công chứng đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và đưa cho 02 bên đọc trước và đồng ý ký tên điểm chỉ vào Hợp đồng. Việc chứng nhận Hợp đồng đã được tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, 02 bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự. Phòng Công chứng đã kiểm tra tài sản chuyển nhượng tại thời điểm công chứng, tài sản không bị ngăn chặn kê biên của cơ quan có thẩm quyền. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- **Ngân hàng có yêu cầu độc lập:** Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền: 2.066.573.534 đồng, bao gồm: gốc, lãi trong hạn, quá hạn và lãi suất phát sinh.

Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ trả các khoản nợ trên, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp.

**Với nội dung vụ án như trên, tại bản án số dân sự sơ thẩm số 10/2023/DSST ngày 02/3/2023 của TAND thành phố KT đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 210, 122, 124, 127, Điều 407; điểm b khoản 1 Điều 117; khoản 1, 2, 4 Điều 131; khoản 1 Điều 317; khoản 5 Điều 320; điểm b khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 29; Khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 47; Điều 52 Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội được sửa đổi, bổ sung bởi: Luật số 28/2018/QH14 ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Quốc hội và Văn bản số 07/VBHN-VPQH, ngày 29 tháng 6 năm 2018 của văn phòng Quốc hội về hợp nhất Luật công chứng.

Căn cứ Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; và Luật số 17/2017/QH14, ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày 25/02/2021 của N1 đối với bà Nguyễn Thị N và chị Huỳnh Thị Ngọc T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập đề ngày 28/10/221 của Ngân hàng TM đối với bà Nguyễn Thị N về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; không chấp nhận yêu cầu độc lập về "Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp".

**Tuyên xử**:

**1**. Tuyên bố Văn bản công chứng số 43, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020 của Phòng Công chứng H vô hiệu.

**2.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được công chứng ngày 03/01/2020, giữa bên chuyển nhượng N1 và chị Huỳnh Thị Ngọc T, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Lô đất diện tích 119,3m$^2$ tại thửa đất số 57, tờ bản đồ 19 và căn nhà Cấp 3, diện tích xây dựng 108,1m$^2$, diện tích sàn 216,2m$^2$ (Nhà xây trên đất) tại địa chỉ 65 NT, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS07563, ngày 22/01/2020 cho bà Nguyễn Thị N, không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị N, mà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của N1 và chị Huỳnh Thị Ngọc T.

N1 và chị Huỳnh Thị Ngọc T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng lô đất tích 119,3m$^2$ tại thửa đất số 57, tờ bản đồ 19 và căn nhà Cấp 3, diện tích xây dựng 108,1m$^2$, diện tích sàn 216,2m$^2$ (Nhà xây trên đất) tại địa chỉ 65 NT, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum nêu trên theo quy định.

**3.** Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT510, ngày 11/01/2021, giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị N; bên nhận thế chấp Ngân hàng TM vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TM về xử lý tài sản thế chấp là lô đất diện tích 119,3m$^2$ tại thửa đất số 57, tờ bản đồ 19 và căn nhà Cấp 3, diện

tích xây dựng 108,1m$^2$, diện tích sàn 216,2m$^2$ tại địa chỉ 65 NT, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT510 ngày 11/01/2021, bị vô hiệu nêu trên.

Ngân hàng TM phải trả lại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS07563, ngày 22/01/2020 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Nguyễn Thị N" mà bà N đã thế chấp cho N hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu nêu trên cho N1 và chị Huỳnh Thị Ngọc T; đồng thời Ngân hàng TM phải chịu trách nhiệm phối hợp với N1 và chị Huỳnh Thị Ngọc T để thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định.

**4.** Bà Nguyễn Thị N phải trả cho Ngân hàng TM số tiền nợ gốc và tiền lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tính đến ngày 01/3/2023 là **2.066.573.534** đồng (Hai tỷ, không trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm bảy ba nghìn, năm trăm ba mươi bốn đồng), trong đó:

+ Nợ gốc 1.700.000.000 đồng;

+ Nợ lãi suất trong hạn: 91.802.301 đồng;

+ Nợ lãi suất quá hạn: 274.771.233 đồng;

Theo Hợp đồng tín dụng số 11/2021-HĐCVHM/NHCT510 ngày 11/01/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N với N hàng TM Công thương - Chi nhánh Kon Tum.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, án phí; chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

* Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum quyết định thay đổi quyết định kháng nghị phúc thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của N hàng.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum rút một phần kháng nghị tại các mục 1, 3, 4 của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét kháng nghị tại mục 2 cụ thể: Theo như trong phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm tại mục 5.1 thì bà N và chị T đã dùng thủ đoạn gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của N1, có dấu hiệu của tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 174 Bộ luật hình sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự, không tạm đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan cảnh sát điều tra.

* Ngày 09/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N và chị Huỳnh Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

* Ngày 15/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan N hàng kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm có vi phạm một số thủ tục tố tụng sau:

Chưa xác minh, thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ về việc N1 thi bằng lái xe ô tô hạng B2 tại Trường Cao đẳng Giao thông Huế.

Theo như trong phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm tại mục 5.1 thì bà N và chị T đã dùng thủ đoạn gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của N1, có dấu hiệu của tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 174 Bộ luật hình sự. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự, không tạm đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển vụ án sang cơ quan cảnh sát điều tra là vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, trong phần nhận định và Quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng thế chấp của bà N tại Ngân hàng có sự bất nhất, mâu thuẫn. Phần nhận định thì cho rằng Ngân hàng TM căn cứ vào GCNQSD đất và tài sản gắn liền đất cấp cho bà N để ký Hợp đồng thế chấp và đã thực hiện đầy đủ các thủ tục thế chấp theo quy định pháp luật. Ngân hàng là bên bị lừa dối và không có lỗi. Nhưng tại phần quyết định lại tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, chị Huỳnh Thị Ngọc T - Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TM được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TM giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum rút một phần kháng nghị tại các mục 1, 3, 4 của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng nghị trên.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố; kháng cáo của bị đơn bà N, chị T về việc Tòa án cấp sơ thẩm *"Tuyên bố Văn bản công chứng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu".*

Thấy rằng: Cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản xác minh ngày 18/4/2022; Lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Thúy L và những tài liệu thu thập ở các hồ sơ giải quyết vụ án khác khẳng định N1 không biết đọc, không biết viết. N1 không biết đọc, không biết viết nên bị bà N, chị T lừa dối và khẳng định không chuyển nhượng nhà và đất tại 65 NT cho bà N. Tại bút lục số 365 chị Nguyễn Thị B (người trực tiếp công chứng hợp đồng) khẳng định: *"Không đọc hết hợp đồng công chứng chỉ tóm tắt, giải thích hợp đồng cho họ, không biết nguyên đơn không biết đọc, không biết viết"* dẫn đến việc N1 không biết đọc, không biết viết mà khi tiến hành các thủ tục công chứng không có người làm chứng, không có chữ ký, điểm chỉ của người làm chứng là trái với quy định tại khoản 2 Điều 47, Điều 48 Luật công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 65 NT đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117; Điều 127; Điều 122, Điều 124 và Điều 407 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản công chứng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử.

Tuy nhiên, trong quá trình xét xử bị đơn chị Huỳnh Thị Ngọc T có cung cấp "Biên bản tổng hợp kết quả sát hạch lái xe" ngày 28/02/2017 của N1 khi học lái xe tại Trường Cao đẳng Giao thông Huế. Tại "Phần khai về nhân thân" của biên bản có 02 loại chữ viết bằng mực bút bi, trong đó loại chữ viết in là do N1

tự viết, N1 cũng thừa nhận chữ viết in là do mình viết ra nhưng do chị T viết ra một tờ giấy khác cho anh nhìn vào để viết theo và do anh không biết chữ, nên có người bạn giới thiệu cho anh ra Huế học lái.

Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định yêu cầu Trường Cao đẳng Giao thông Huế cung cấp hồ sơ đào tạo lái xe ô tô hạng B2 của N1. Nhà trường có ý kiến: N1 có tham gia học lái xe ô tô hạng B2 khóa 237 tại Nhà trường; hồ sơ đào tạo lái xe đã bị tiêu hủy theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh trực tiếp tại Nhà trường mà căn cứ vào các chứng cứ khác để khẳng định nguyên đơn không biết đọc, không biết viết. Đáng lẽ, phải tiến hành xác minh trực tiếp tại Nhà trường về quy trình đào tạo lái xe ô tô hạng B2 gồm các bước cụ thể như thế nào? Và căn cứ vào các quy định nào của pháp luật? Vì thực tế nguyên đơn N1 đã được nhà trường cấp chứng chỉ sơ cấp hoàn thành chương trình đào tạo lái xe ô tô hạng B2. Như vậy, tại thời điểm này N1 có dự thi và có sự hỗ trợ của người thân hoặc nhà trường hay không?

Ngoài ra, N1 vẫn khẳng định là mình không biết đọc, không biết viết vì anh không được đi học. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải tiến hành xác minh để làm rõ việc N1 trước đây có đi học hay không? Nếu có đi học thì học đến hết lớp mấy? Cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, làm rõ nhiều nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT510, ngày 11/01/2021, giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị N; bên nhận thế chấp Ngân hàng TM vô hiệu.

Thấy rằng: Tại mục 6.1 và 6.2 của bản án sơ thẩm nhận định: Ngân hàng TM căn cứ vào GCNQSD đất và tài sản gắn liền đất cấp cho bà N để ký Hợp đồng thế chấp và đã thực hiện đầy đủ các thủ tục thế chấp theo quy định pháp luật. Ngân hàng là bên bị lừa dối và không có lỗi. Nhưng tại phần quyết định lại tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Nếu trong trường hợp khi nhận thế chấp Ngân hàng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định, thủ tục và hoàn toàn không có lỗi thì cần xem xét đến yếu tố ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân nhân dân tối cao và buộc phải giải quyết hậu quả giữa bà Nguyễn Thị N với N1 mới triệt để vụ án. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu là bất nhất và mâu thuẫn giữa phần nhận định và phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, tại bút lục 141 bản tự khai của anh Nguyễn TL là cán bộ quản lý khách hàng trình bày: *"Vào ngày 08/11/2021 anh TL và lãnh đạo phòng giao dịch đến nhà bà N (nhà số 65 NT đang tranh chấp) vào lúc 14h30' và được bà N mở cửa vào nhà. Nội dung cuộc nói chuyện tóm tắt là bà N có nhu cầu vay vốn để mở trạm cân, tài sản bảo đảm là ngôi nhà đang ở tại 65 NT. Tiếp tục nói chuyện bà N cho biết: Những tấm hình treo trong nhà là con bà N, bà có sở thích mua đồ gỗ trang trí trong nhà, bà buôn bán tại xã Kroong và chiều tối mới về. Anh TL ngồi làm việc với bà N về khoản vay đến khoảng 14h55' thì anh TL ra về".* Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của anh TL cán bộ Ngân hàng mà không yêu cầu Ngân hàng cung cấp biên bản làm việc hoặc biên bản xác minh đối với nội dung làm việc giữa Ngân hàng và bà N là chưa đảm bảo.

Do đó, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, chị Huỳnh Thị Ngọc T và chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TM - Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Các chi phí tố tụng mà đương sự đã nộp tạm ứng sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, phí, lệ phí Toà án. Đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289; khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ một phần kháng nghị tại các mục 1, 3, 4 của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 31/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum về những nội dung sau: Tòa án nhân dân dân thành phố Kon Tum giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của đương sự dẫn đến áp dụng không đầy đủ căn cứ pháp luật; không xem xét đánh giá chứng cứ toàn diện và đầy đủ vi phạm quy định tại Điều 108 của Bộ luật tố tụng dân sự và đối với nội dung phần nhận định và quyết định giải quyết yêu cầu của N1 về hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT510, ngày 11/01/2021, giữa: Bên thế chấp bà Nguyễn Thị N; Bên nhận thế chấp Ngân hàng TM.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, chị Huỳnh Thị Ngọc T và chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TM.

Hủy bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**Về chi phí tố tụng:** Các chi phí tố tụng mà đương sự đã nộp tạm ứng sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:** Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, phí, lệ phí Toà án.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại cho đồng bị đơn bà Nguyễn Thị N, chị Huỳnh Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn)* theo biên lai số 0001215 ngày 13/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TM số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn)* theo biên lai số 0001222 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum do chị Hoàng Thị Thu Giang nộp thay.

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

*Nơi nhận:*
- TAND cấp cao;
- VKSND .t. KonTum;
- TAND tp Kon Tum;
- CC THADS tp Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Trần Tỷ**