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

Bản án số: 101/2018/DS-PT
Ngày: 05 - 11 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Ông Trương Thanh Dũng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Tăng Giàu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng T.

Địa chỉ: Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H - Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ khu vực đồng bằng Sông Cửu Long, thuộc Ngân hàng T - Chi nhánh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 12/4/2016, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Ngô Bích T, sinh năm 1985.

Cư trú tại số Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay đường N, Khóm 6, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1984.

Cư trú tại Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay đường N, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H: Ông Ngô Trường G, sinh năm 1983; cư trú tại đường N, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2014 và ngày 29/12/2014, có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ trụ sở: Đường T, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hoàng L - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn M - Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 07/4/2016, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ban Quản lý D.

Địa chỉ trụ sở: Đường B, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn V - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Việt Đ, sinh năm 1961 - Chức vụ: Phó Giám đốc (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 24/10/2017, có mặt).

3. Tịnh xá N.

Địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Triệu Thị C, sinh năm 1960 (Pháp danh: Sư cô Thích Nữ H) - Chức vụ: Trụ trì (có mặt).

4. Bà Chiêm Thị Lệ H, sinh năm 1952.

5. Anh Ngô Hoàng T, sinh năm 1979 (vắng măt).

6. Chị Ngô Ngọc T, sinh năm 1980.

Cùng cư trú tại Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay đường N, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chiêm Lệ H và chị Ngô Ngọc T: Ông Ngô Trường G, sinh năm 1983; cư trú tại đường N, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2014 và ngày 29/12/2014, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng) do ông Nguyễn Trung H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 13/10/2011, Ngân hàng T và bà Ngô Bích T, ông Nguyễn Thanh H có ký kết hợp đồng tín dụng số X/2011/HĐTN-CN, Ngân hàng cho bà T và ông H vay số tiền 1.000.000.000 đồng, loại hình cho vay ngắn hạn, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ lần đầu, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh, lãi trả hàng tháng và gốc trả cuối kỳ, lãi suất vay 19%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 01/01/2013 Ngân hàng và bên vay ký phụ lục hợp đồng tín dụng số Y/2013/PL-HĐTD-CN sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số X/2011/HĐTN-CN ngày 13/01/2011, gia hạn nợ gốc 12 tháng từ ngày 13/10/2012 đến ngày 13/10/2013, lãi suất gia hạn 16%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay trên thì Ngân hàng và bà T, ông H ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Z/2011/BĐ ngày 13/10/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số Z/2913/PL-BĐ ngày 05/01/2013, bà T và ông H thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 375,9m^2; thuộc thửa số X; tờ bản đồ số Z; tọa lạc tại Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc L cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T và ông H đã vi phạm nghĩa vụ của người vay, vi phạm hợp đồng đã ký kết, Ngân hàng có đôn đốc nhắc nhở, tạo điều kiện nhưng bên vay vẫn không thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà T và ông H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ là 1.947.547.913 đồng, trong đó nợ gốc là 999.800.000 đồng, lãi quá hạn là 947.747.913 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà T và ông H không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu nào khác.

Đồng bị đơn bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H do ông Ngô Trường G đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà T và ông H thống nhất với người đại diện của Ngân hàng về việc ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng số X/2011/HĐTN-CN, ngày 13/10/2011 và đến ngày 05/01/2013, bà T, ông H ký phụ lục hợp đồng tín dụng số Y/2013/PL-HĐTD-CN sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số X/2011/HĐTN-CN ngày 13/10/2011, cũng như ông bà đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Z/2011/BĐ ngày 13/10/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số X/2913/PL-BĐ ngày 05/01/2013. Tuy nhiên, do kinh tế gia đình khó khăn nên bà T và ông H không trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, dẫn đến vi phạm hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ của người vay. Nay, bà T và ông H thừa nhận còn nợ lại Ngân hàng số tiền như đại diện Ngân hàng đã trình bày và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ, nên yêu cầu Ngân hàng tạo điều kiện để trả nợ dần, trường hợp

không trả được nợ thì bà T và ông H đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Tài sản thế chấp đã được Nhà nước thu hồi một phần làm đường L và 01 phần làm vỉa hè vào năm 2014, còn lại là đất trống, bà T và ông H chưa nhận được quyết định thu hồi đất và chưa nhận bất kỳ khoản tiền bồi thường nào, bà T và ông H đã có nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố B và Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, nhưng từ năm 2014 đến nay ông bà chưa nhận được bất kỳ phản hồi nào từ các cơ quan trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ban Quản lý D do ông Trịnh Việt Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1998, Nhà nước có thực hiện phương án bồi thường giải tỏa khu hành chính giai đoạn 1 đối với ông Chiêm Ngọc H với diện tích 2.432m^2 và ông Chiêm Hải T với diện tích 3.087m^2, phương án này do Ban điều hành dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu hành chính tỉnh Bạc Liêu lập. Năm 1998, căn cứ vào quy hoạch trung tâm hành chính tỉnh Bạc Liêu, Ban lập hồ sơ trình và được UBND tỉnh Bạc Liêu quyết định thu hồi đất của 152 hộ dân để xây dựng trung tâm hành chính. Năm 1999, phương án bồi thường cho các hộ dân trong đó có ông H và ông T được UBND tỉnh phê duyệt theo quyết định số A ngày 14/12/1999, đến tháng 09 năm 2000 thì Ban điều hành dự án xây dựng hạ tầng khu Trung tâm hành chính tiến hành chi trả tiền cho ông H theo phiếu chi số 318 và ông T theo phiếu chi số 316. Năm 2014, khi tiến hành thi công đường số 22 và vĩa hè thì Ban quản lý dự án chỉ tiến hành thi công trên phần đất đã thu hồi của ông H và ông T, đúng theo quy hoạch được phê duyệt và ranh giới được thu hồi năm 1998, đối với phần đất của bà T thì Ban không có thu hồi, không có nằm trong hồ sơ của Ban và việc cấp giấy cho bà T thì Ban không biết được. Nhưng phần đất của bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được tách ra từ một phần đất của ông Chiêm Ngọc H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Trịnh Văn M đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo hồ sơ quản lý tại Ủy ban nhân dân thành phố B hiện chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền; tuy nhiện, tại hiện trạng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004 đã bị Nhà nước thu hồi một phần để làm đường L và đường N (tại ngã tư đường L và đường N). Về vấn đề vì sao đến nay chưa có quyết định thu hồi thì đề nghị hỏi Ban quản lý D. Căn cứ bản đồ năm 1997 thì phần đất của bà T đứng tên được tách ra từ thửa 94 do ông Chiêm Ngọc H đứng tên, đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y ngày 15/01/2004 thì Ủy ban nhân dân thành phố B không tìm thấy hồ sơ lưu nên không xác định là quy trình cấp giấy có đúng hay không nhưng tại thời điểm cấp giấy thì phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Tịnh xá N do anh Kim Điền P đại diện theo ủy quyền trình bày: Tháng 02 năm 2017, Tịnh xá N tiến hành xây dựng hàng rào tường xung quanh Tịnh xá theo giấy phép xây dựng số A ngày 23/8/2016 của Sở Xây dựng cấp thì bị gia đình bà Ngô Bích T ngăn cản không cho thi công một đoạn chiều dài khoảng 14,32m và chiều ngang khoảng 7m tại

thửa X, tờ bản đồ Y mà bà T được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2004, việc bà T ngăn cản Tịnh xá N xây dựng hàng rào là không đúng.

Trước đây vào ngày 03/12/2002, Tịnh xá N đã nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích dài 56,47m và ngang các cạnh 6m và 3m từ ông Chiêm Hải T với giá 57.000.000 đồng, trong đó có phần đất đang tranh chấp có chiều dài khoảng 14,32m và ngang 7m tại thửa X nhưng sau đó Tịnh xá N biết được phần đất chuyển nhượng đã được Nhà nước thu hồi nên Tịnh xá đã khởi kiện ông T ra Tòa án yêu cầu trả số tiền 57.000.000 đồng, ông T đã trả được 20.000.000 đồng. Phần đất bà T được cấp giấy là đất thuộc quy hoạch và toàn bộ đã được thu hồi, bồi thường xong cho các hộ dân, việc cấp giấy cho bà T không có chữ ký xác định giáp ranh của những người sử dụng đất lân cận trong đó có Tịnh xá N nên việc cấp giấy cho bà T là không đúng quy định trình tự thủ tục, đất của bà Thủy thực tế đã bị thu hồi và trở thành đất công nên bà T không phải là chủ sử dụng hợp pháp và không có quyền ngăn cản Tịnh xá N xây dựng tường rào. Tịnh xá N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Thị Lệ H, anh Ngô Hoàng T và chị Ngô Ngọc T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng trình bày: Nguồn gốc đất diện tích 375,9m^2; thuộc thửa số X; tờ bản đồ số Y; tọa lạc tại Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004 là của ông Chiêm Ngọc H cho bà Lệ H, sau đó bà H cho lại Ngô Bích T năm 2004, việc vợ chồng T và H vay tiền của Ngân hàng T và thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng thì gia đình đều biết và không có ý kiến. Nay Ngân hàng khởi kiện Ngô Bích T và Nguyễn Thanh H yêu cầu trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, trường hợp bà T và ông H không có khả năng trả nợ thì yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng thì bà H, anh T và chị T không có ý kiến gì. Tài sản thế chấp là của T nên T có toàn quyền quyết định đối với tài sản của mình, bà H, anh T và chị T không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Từ nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T đối với bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H. Buộc bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng T số tiền 1.947.547.913 đồng (Trong đó 999.800.000 đồng tiền vay gốc và 947.747.913 đồng tiền lãi).

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T về việc yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 375,9m^2; thuộc thửa số X; tờ bản đồ số Y; tọa lạc tại Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004. Tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp tài sản số X/2011/BĐ ngày 13/10/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số Y/2013/PL-BĐ

ngày 05/01/2013 được ký kết giữa Ngân hàng T với bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H.

Buộc Ngân hàng T hoàn trả tài sản đã nhận thế chấp cho bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; áp dụng lãi suất trong giai đoạn thi hành án; Luật thi hành án dân sự; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 02 năm 2018, nguyên đơn Ngân hàng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T; cụ thể không đồng ý về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng T hoàn trả tài sản đã nhận thế chấp cho bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004; đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số X/2011/BĐ ngày 13/10/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số Y/2013/PL-BĐ ngày 05/01/2013 được ký kết giữa Ngân hàng T với bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H; trường hợp bà T và ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc phát mãi tài sản đã thế chấp; đề nghị xem xét trách nhiệm của Ban Quản lý D và Ủy ban nhân dân thành phố B.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm về việc 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 cáo của Ngân hàng T, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng T được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Bà C, anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt lần thứ hai không có lý do, căn cứ các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà C và anh T.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng T. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng như:

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 20 tháng 10 năm 2014 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý sơ thẩm là tranh chấp hợp đồng tín dụng, nhưng tại Bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B lại nhận định bà T và ông H không có đăng ký kinh doanh, không thỏa mãn điều kiện chủ thể trong quan hệ tranh chấp kinh doanh và xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản là vi phạm tố tụng nghiêm trọng, vi phạm khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông H và bà T cung cấp giấy phép đăng ký kinh doanh trong khi tại hợp đồng tín dụng số X/2011/HĐTN-CN ngày 13/10/2011 (BL 27) thể hiện mục đích bà T vay vốn là để bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ và cho thuê rạp sắt, bàn ghế; đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa có văn bản hỏi cơ quan có thẩm quyền về việc đăng ký kinh doanh của bà T, ông H là chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ. Tại Công văn số A/TCKH ngày 05/9/2018, Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố B cung cấp hộ bà Ngô Bích T có Giấy chứng nhận đăng ký Hộ kinh doanh số A (đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 09 tháng 9 năm 2011).

[5] Đối với yêu cầu độc lập của Tịnh xá N, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Ngô Bích T ngày 15/01/2004. Tòa án cấp sơ thẩm đã hòa giải, công khai chứng cứ có sự tham gia của Tịnh xá nhưng không giải quyết yêu cầu của Tịnh xá N là giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự.

[7] Bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp tài sản số X/2011/BĐ ngày 13/10/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số Z/2013/PL-BĐ ngày 05/01/2013 được ký kết giữa Ngân hàng T với bà Ngô Bích T và ông Nguyễn Thanh H là chưa đủ cơ sở. Vì Tòa án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ thông tin về hộ bà Ngô Bích T vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T ngày 15/01/2004, chỉ căn cứ vào sổ hộ khẩu năm 2002 do Ngân hàng cung cấp (BL 433 – 436) và đưa bà H, anh T, chị T tham gia tố tụng là chưa đầy đủ. Bản án sơ thẩm nhận định quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Ngô Bích T, nhưng lại không thể hiện ý kiến của các thành viên trong hộ đối với việc định đoạt tài sản chung là không đúng quy định tại Điều 109 và khoản 1 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì cũng chưa đủ cơ sở để tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Bởi lẽ, vợ chồng bà T đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng và tuy đất cấp cho hộ bà T nhưng những thành viên trong hộ như bà H, anh T, chị T đều thống nhất xác định tài sản là của vợ chồng bà T, ông H và khi họ thế chấp thì các ông bà đều biết và không có ý kiến, nếu trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thì các ông bà cũng không có ý kiến (BL 463, 465, 466 và 469).

[8] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp lập cùng ngày 08/01/2018 (bút lục 417 - 420) thể hiện phần đất trống không thuộc quy hoạch 80,86m^2 là mâu thuẫn với Chứng chỉ quy hoạch số A/CCQH ngày 28/5/2012 của Phòng quản lý đô thị thành phố B (bút lục 70) thể hiện đất xây dựng nhà ở, không thuộc quy hoạch diện tích 17,53m^2.

Như vậy, thực tế phần đất trống không thuộc quy hoạch 80,86m^2 hay 17,53m^2 cũng chưa được xác minh làm rõ.

[9] Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ về việc Ban Quản lý D đã thu hồi và bồi thường cho ông Chiêm Ngọc H diện tích 2.432m^2, so với phần đất ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa X diện tích 1.846,2m^2, phần đất này có được thu hồi, bồi thường hay chưa. Do đó, chưa có cơ sở xác định diện tích đất 375,9m^2 cấp cho hộ bà Ngô Bích T là cấp đúng hay sai và phần đất này có diện tích thuộc Ban quản lý bồi thường cho ông H khi thu hồi tổng diện tích 2.432m^2 hay chưa.

[10] Bản án sơ thẩm chưa xác định được tổng diện tích 375,9m^2 của hộ bà Ngô Bích T thế chấp Ngân hàng thì phần nào thu hồi, phần nào chưa thu hồi, đã được bồi thường cho ai chưa đều chưa được làm rõ. Trong khi đó, tại Công văn số A/QLDA ngày 28/8/2018 của Ban Quản lý D xác định phần lớn diện tích thửa đất số X tờ bản đồ số Y bà Ngô Bích T thế chấp cho Ngân hàng đã được Nhà nước bồi thường cho ông Chiêm Ngọc H vào năm 2000. Phần đất ông Chiêm Ngọc H tại thửa số X1, thuộc tờ bản đồ khu tái định cư – Phía nam Khu quy hoạch hành chính đã được Nhà nước thu hồi năm 1998 và bồi thường xong năm 2000, chỉ còn dải đất mỏng ở phía Tây nằm ngoài ranh giải tỏa, năm 2003 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất cho ông Chiêm Ngọc H tại thửa X, tờ bản đồ số Y và thửa số X1, tờ bản đồ khu tái định cư – Phía nam Khu quy hoạch hành chính là một thửa ngoài thực địa.

[11] Như vậy, chưa có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chiêm Ngọc H tại thửa X, tờ bản đồ số Y là cấp chồng lên phần Nhà nước đã thu hồi năm 1998 và bồi thường xong năm 2000 hay không. Từ đó, dẫn đến chưa có cơ sở xác định việc xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Bích T tại thửa X, tờ bản đồ số Y với diện tích 375,9m^2 được tách từ thửa số X, tờ bản đồ số Y nêu trên đã được Nhà nước thu hồi và bồi thường xong chưa, nên chưa có cơ sở xem xét về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp tài sản.

[12] Những vi phạm nêu trên thì cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[13] Xét nhận định của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T. Hủy bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là phù hợp pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết khi thụ lý lại vụ án theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng T.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết khi thụ lý lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng T không phải chịu. Đại diện Ngân hàng T là ông Nguyễn Trung H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007982 ngày 13/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B được hoàn lại toàn bộ.

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

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

(đã ký)

Cao Thị Túy Giang

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND TP. B;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.