

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 216/2023/DS-PT
Ngày 06-6-2023
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu;
tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Sỹ Trứ;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 404/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 132/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 57/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 33/2023/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Thái Thị Thu V**, sinh năm 1980; địa chỉ: **số D, đường L, tổ E, ấp G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của bà Thái Thị Thu V: Ông **Trần Khải T**, sinh năm 1982; địa chỉ: **số C, L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019), có mặt.

- Bị đơn: Ông **Thái Văn N**, sinh năm 1939; chết ngày 09/5/2021:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Văn N:

1. Ông Thái Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, khu phố D, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.
2. Bà Thái Thị H1, sinh năm 1974;
3. Ông Thái Văn B, sinh năm 1977;
4. Ông Thái Văn D, sinh năm 1983;
5. Bà Thái Thị N1, sinh năm 1985;
6. Bà Thái Thị N2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: ô D, khu phố P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Thái Văn H, bà Thái Thị H1, ông Thái Văn B, ông Thái Văn D, bà Thái Thị N1, bà Thái Thị N2: Ông Lê Hồng H2, sinh năm 1969; địa chỉ: số C, L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04 và ngày 06/6/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thái Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, khu phố D, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.
2. Bà Thái Thị H1, sinh năm 1974;
3. Ông Thái Văn B, sinh năm 1977;
4. Ông Thái Văn D, sinh năm 1983;
5. Bà Thái Thị N1, sinh năm 1985;
6. Bà Thái Thị N2, sinh năm 1976;
7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1990;
8. Ông Nguyễn Văn Tuấn K, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: ô D, khu phố P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Thái Văn H, bà Thái Thị H1, ông Thái Văn B, ông Thái Văn D, bà Thái Thị N1, bà Thái Thị N2, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Tuấn K1: Ông Lê Hồng H2, sinh năm 1969; địa chỉ: số C, L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04 và ngày 06/6/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn T1 – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ trụ sở: số A, L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q:

10.1. Ông Trần Thanh C1 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4, có mặt.

10.2. Ông Nguyễn Văn V1 – chức vụ: Phó phòng KHDN Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4, có mặt.

Ông C1, ông V1 cùng địa chỉ: số A, L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

10.3. Bà Đinh Hồng H3 – Chức vụ: Cán bộ Ban pháp chế - Ngân hàng TMCP Q, có mặt.

10.4. Ông Mai Tiến D1 – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q, có mặt.

Bà H3 và ông D1 cùng địa chỉ: số A, L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Ông C1, ông V1, bà H3 và ông D1 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023).

11. Phòng C3 tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú C2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Công ty TNHH T8; địa chỉ: thôn G, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị T2 - Chức vụ: Giám đốc, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Đắc T3, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố A, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đắc T3: Ông Trần Khải T, sinh năm 1982; địa chỉ: số C, L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2023), có mặt.

14. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1968, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

15. Ông Lai Trọng L, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

16. Ông Lai Ngọc L1, sinh năm 1979, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

17. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1961, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

18. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1963, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

19. Bà **Lê Thị Thu H5**, sinh năm 1962, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: **khu phố A, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.**

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà **V** là ông **Trần Khải T** thống nhất trình bày:

Cha mẹ của bà **Thái Thị Thu V** là ông **Thái Văn N** và bà **Nguyễn Thị Đ1** (chết năm 1992) có tám người con chung, gồm các ông (bà): **Thái Văn H; Thái Thị H1; Thái Thị D2** (chết năm 2004); **Thái Thị N2; Thái Văn B; Thái Thị Thu V; Thái Văn D; Thái Thị N1.**

Sinh thời, bà **Đ1** và ông **N** tạo lập khối tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 12.312m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ 11 và các thửa đất số 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 201, 203, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại **phường P, thị xã** (nay là **thành phố**) **T, tỉnh Bình Dương** đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N264759, số vào sổ 00196 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cho hộ ông **Thái Văn N.**

Khi bà **V** có yêu cầu chia di sản của bà **Đ1** để lại, ông **N** chỉ hứa chia nhưng không thực hiện. Sau đó, bà **V** biết được tài sản trên đã thế chấp tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Đ4** (viết tắt là **Ngân hàng Q**) để đảm bảo khoản vay cho **Công ty TNHH T8** (viết tắt là **Công ty T8**) trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 do Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh chứng thực. Bà **V** không có ký tên, ghi họ tên **Thái Thị Thu V** và in dấu vân tay vào Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 15/12/2008 mà ông **N** đi thế chấp. Do đó, bà **V** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh chứng thực số 653, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24/9/2008 là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01 ngày 15/12/2008 giữa bên nhận thế chấp là **Ngân hàng Q** với bên thế chấp là ông **Thái Văn N** với bên vay vốn là **Công ty T8** đã được **Phòng C3** tỉnh Bình Dương (viết tắt là **Phòng C3**) công chứng số 2582, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2008 vô hiệu.

3. Yêu cầu **Ngân hàng Q** phải trả lại cho ông **Thái Văn N** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999.

Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền vô hiệu.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Đồng thời, do ông **Thái Văn N** đã chết nên yêu cầu **Ngân hàng Q** phải trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Thái Văn N** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999. Trường hợp phải xử lý tài sản để thanh toán nợ của **Công ty T8** cho **Ngân hàng Q** thì bà **V** đồng ý chấp nhận thanh toán thay cho **Công ty T8** số tiền nhưng không vượt quá 50% giá trị định giá tài sản ban đầu của ngân hàng như các chủ đất khác đã giải chấp cho ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông **Thái Văn N** trình bày:

Ông **N** thống nhất với lời trình bày của bà **V** về mối quan hệ huyết thống và tài sản chung của ông **N**, bà **Đ1** là quyền sử dụng đất có diện tích 12.312m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ 11 và các thửa đất số 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 201, 203, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại **phường P**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, **tỉnh Bình Dương** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999.

Vào năm 2008, theo yêu cầu của người trong **Công ty T8** (ông **N** không rõ họ tên, địa chỉ), ông **N** đến Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) **P** để ký một số biên bản sau đó ra về, ông **N** không biết đã ký vào những văn bản gì. Khoảng ba tháng sau, theo yêu cầu của người trong **Công ty T8**, ông **N** đến Phòng Công chứng số 02 để ký vào một số văn bản nhưng ông **N** không nhớ là văn bản gì và cũng không có nhận được tiền từ ngân hàng hoặc từ **Công ty T8**. Trước yêu cầu khởi kiện của bà **V** thì ông **N** không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông **Thái Văn N** chết, ông **Lê Hồng H2** là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Thái Văn N** vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của ông **Thái Văn N**, không trình bày gì thêm.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Thái Văn H**, bà **Thái Thị H1**, bà **Thái Thị N2**, ông **Thái Văn B**, ông **Thái Văn D**, bà **Thái Thị N1** thống nhất trình bày:*

Các ông, bà không biết, không có ký tên, ghi họ tên và in dấu vân tay vào Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 nhưng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định. Đồng thời, cũng không biết đến Hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2008.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà V thì các ông, bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Người đại diện hợp pháp của ông Thái Văn H, bà Thái Thị H1, bà Thái Thị N2, ông Thái Văn B, ông Thái Văn D, bà Thái Thị N1 là ông Lê Hồng H2 thống nhất trình bày của ông Thái Văn H, bà Thái Thị H1, bà Thái Thị N2, ông Thái Văn B, ông Thái Văn D, bà Thái Thị N1 không trình bày gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn Tuấn K1 thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn Tuấn K1 là con ruột của bà Thái Thị D2. Ông C, ông K1 không tham gia ký kết các giao dịch trên. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thu V thì ông C, ông K1 không có ý kiến gì. Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn Tuấn K1 là ông Lê Hồng H2 thống nhất trình bày của ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn Tuấn K1 không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P trình bày:

Ngày 24/9/2008, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh có chứng thực Hợp đồng ủy quyền số 653, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD. Việc chứng thực hợp đồng ủy quyền trên là đúng theo quy định của pháp luật, theo Mẫu số 56/HĐUQ. Bà V cùng với ông Thái Văn H, bà Thái Thị H1, bà Thái Thị N2, ông Thái Văn B, ông Thái Văn D, bà Thái Thị N1 và ông Thái Văn N đã ký tên và in dấu vân tay vào hợp đồng ủy quyền. Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh không có ý kiến gì khi bà V yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không có ý kiến gì về kết luận giám định chữ ký, dấu vân tay của bà V trong hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Ngân hàng Q cho Công ty T8 vay số tiền 10.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 03/309889/2009/NHQĐ.ĐN/HĐTDNH/01 ngày 03/7/2009. Theo Điều 1 của hợp đồng thì số tiền giải ngân thành hai lần, lần 01 tối đa 5.000.000.000 đồng sau khi hoàn thành xong việc thế chấp tổng giá trị tài sản là 10.760.000.000 đồng, giải ngân lần 02 và những lần sau là sau khi Công ty T8 nhập kho đủ 1.000 tấn hạt điều với tổng giá trị là 14.450.000.000 đồng. Sau khi phía Công ty T8 hoàn thành việc thế chấp tài sản theo thỏa thuận Ngân hàng Q tiến hành giải ngân số tiền 10.000.000.000 đồng làm 02 lần, cụ thể: lần 01 ngày 03/7/2009 giải ngân 4.500.000.000 đồng và lần 02 ngày 13/7/2009 giải ngân 5.500.000.000 đồng.

Để bảo đảm khoản vay trên thì phía Công ty T8 và bên thứ ba thế chấp các tài sản gồm:

- Tài sản của hộ ông **Thái Văn N**: quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N264759, số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999, Hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2008.

- Tài sản bà **Đỗ Thị B1**: quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y263306, số vào sổ 01237 QSDĐ/4976/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 27/7/2004, Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2009. Hợp đồng này đã giải chấp vào tháng 6/2017, bà **B1** đã thanh toán cho ngân hàng với số tiền gốc là 1.600.000.000 đồng.

- Tài sản bà **Nguyễn Thị T4**: quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 637680, số vào sổ H01287 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2007, Hợp đồng thế chấp ngày 01/7/2009. Hợp đồng này đã giải chấp vào tháng 4 năm 2019, bà **T4** đã thanh toán cho ngân hàng số tiền gốc là 900.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp của hộ bà **Võ Thị T2**: quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305940 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 25/8/2008; quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P474778 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 27/8/2004; Hợp đồng thế chấp ngày 03/7/2009. Hợp đồng này đã giải chấp năm 2016, bà **T2** đã thanh toán cho ngân hàng số tiền gốc khoảng 1.200.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp của ông **Nguyễn Đắc T3**: quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 487787, số vào sổ H02912 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2009, Hợp đồng thế chấp ngày 08/7/2009.

- Tài sản của **Công ty T8**: **Công ty T8** đã thế chấp cho **ngân hàng K2** hạt điều 1.001 tấn với giá trị là 14.500.000.000 đồng ngày 01/7/2009.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** không đồng ý vì việc hợp đồng thế chấp thực hiện đúng quy định pháp luật, đề nghị tiếp tục duy trì.

Về yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Q**: Yêu cầu **Công ty T8** thanh toán số tiền 21.492.064.403 đồng, bao gồm 4.500.000.000 đồng tiền nợ gốc và 16.992.064.403 đồng tiền nợ lãi tính đến ngày 29/9/2022. Kể từ ngày 30/9/2022, **Công ty T8** tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi xuất quá hạn đã được thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp, **Công ty T8** không thanh toán được thì được quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của hộ ông **Thái Văn N** và ông **Nguyễn Đắc T3** để thu hồi nợ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phòng C3** tỉnh Bình Dương trình bày:*

Phòng C3 tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2008 đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng đảm bảo đủ điều kiện để giao dịch và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm theo quy định pháp luật. Do đó, **Phòng C3** công chứng Hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2008 đúng với quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Đắc T3** trình bày:*

Trước đây do quen biết bà **T2**, ông **T3** đã đứng ra bảo lãnh cho **Công ty T8** thế chấp quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP487787, số vào sổ H02912 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2009 cấp cho ông, thời điểm thế chấp tài sản được phía ngân hàng định giá 1.000.000.000 đồng, theo ông biết thì số tiền giải ngân đối với tài sản này không quá 50% giá trị tài sản theo định giá. Thực tế **Ngân hàng Q** đã cho các chủ đất khác giải chấp cũng không vượt quá 50% giá trị định giá ban đầu. Nay **Công ty T8** không có khả năng thanh toán thì ông đồng ý thanh toán thay cho **Công ty T8** 50% giá trị theo định giá ban đầu của **Ngân hàng Q** như các chủ đất khác để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị P**, ông **Lai Trọng L**, ông **Lai Ngọc L1**, bà **Nguyễn Thị H4**, bà **Nguyễn Thị N3**, bà **Lê Thị H5** thống nhất trình bày:*

Không có ý kiến, không có yêu cầu gì và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** đối với bị đơn ông **Thái Văn N** (nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Thái Văn N**):

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh chứng thực số 653, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24/9/2008 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01 ngày 15/12/2008 giữa bên nhận thế chấp là **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** với bên thế chấp là ông **Thái Văn N** với bên vay vốn là **Công ty TNHH T8** đã được **Phòng C3** tỉnh Bình Dương công chứng số 2582, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2008 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** về việc yêu cầu **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Thái Văn N** bản chính Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999 cho hộ ông **Thái Văn N**.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/12/2008 vô hiệu.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** về việc yêu cầu **Công ty TNHH T8** thanh toán nợ gốc:

Buộc **Công ty TNHH T8** phải thanh toán nợ gốc với số tiền 1.300.000.000 đồng cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** và ông **Nguyễn Đắc T3** về việc thanh toán nợ gốc với số tiền 1.300.000.000 đồng thay **Công ty TNHH T8** cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**, cụ thể như sau:

- Bà **Thái Thị Thu V** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Ông **Nguyễn Đắc T3** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Sau khi bà **Thái Thị Thu V**, ông **Nguyễn Đắc T3** đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999 cho hộ ông **Thái Văn N** cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông **Thái Văn N** do bà **Thái Thị Thu V** là người đại diện nhận và phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP487787 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/3/2009 cho ông **Nguyễn Đắc T3**.

- Bà **Thái Thị Thu V**, ông **Nguyễn Đắc T3** có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa thế chấp quyền sử dụng đất liên quan theo quy định.

Trường hợp bà **Thái Thị Thu V**, ông **Nguyễn Đắc T3** không thanh toán số tiền nêu trên thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thi hành án theo quy định.

7. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** về việc yêu cầu **Công ty TNHH T8** thanh toán nợ lãi với số tiền 16.992.064.403 đồng (mười sáu tỷ chín trăm chín mươi hai triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm linh ba đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022, **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (viết tắt là **Ngân hàng Q**) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của

nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm có những vi phạm sau:

+ **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** có yêu cầu độc lập, yêu cầu **Công ty T8** trả nợ gốc với số tiền 4.500.000.000 đồng, nợ lãi với số tiền 16.992.064.403 đồng, thời gian tính lại đến ngày xét xử sơ thẩm. Trường hợp bị đơn không có khả năng thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông **N**, ông **T3** để thu hồi nợ. Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ngân hàng về số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng không tuyên phần không chấp nhận yêu cầu để làm cơ sở tính án phí.

+ Về áp dụng pháp luật giải quyết: vụ án tranh chấp dân sự, đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Luật Thương mại năm 2005 để giải quyết là không đúng quy định.

+ Về cách tuyên án: ghi nhận bà **V**, ông **T3** nộp tiền thay cho **Công ty T8** trong phạm vi bảo đảm nhưng lại tuyên phát mãi tài sản bảo đảm của ông **N**, ông **T3** để thu hồi nợ.

+ Xét thấy, năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **N**, thời điểm này hộ ông **Thái Văn N** có 09 thành viên là: ông **Thái Văn N** chủ hộ, vợ bà **Nguyễn Thị Đ1** và các con gồm bà **Thái Thị H1**, ông **Thái Văn B**, ông **Thái Văn D**, bà **Thái Thị N1**, bà **Thái Thị N2**, bà **Thái Thị Thu V**, bà **Thái Thị D2** (chết năm 2004 có hai người con là ông **Nguyễn Văn C**, ông **Nguyễn Văn Tuấn K1**). Nội dung hợp đồng ủy quyền, các thành viên hộ gia đình ông **N** ủy quyền cho ông **N** được thực hiện việc mua bán, tặng cho thế chấp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh chứng thực. Kết luận giám định xác định chữ ký và dấu vân tay trên văn bản ủy quyền không phải chữ ký và dấu vân tay của bà **V**. Bà **D2** chết năm 2004, bà **D2** có 02 người con là ông **C**, ông **K1** nhưng không có ý kiến của ông **C**, ông **K1** nên hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu một phần đối với bà **V**, bà **D2** được quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2005. Thế nhưng bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 vô hiệu toàn bộ và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2008 có hiệu lực là mâu thuẫn giữa nhận định và quyết định, là trái quy định pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của **Ngân hàng Q**, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập:

+ **Ngân hàng Q** có yêu cầu độc lập yêu cầu **Công ty T8** thanh toán số tiền 21.492.064.403 đồng, bao gồm 4.500.000.000 đồng tiền nợ gốc và 16.992.064.403 đồng tiền nợ lãi tính đến ngày 29/9/2022.

Giải ngân lần 01 với số tiền 4.500.000.000 đồng; tháng 6/2017, bà **Đỗ Thị B1** đã thanh toán số tiền 1.600.000.000 đồng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y263306, số vào sổ 01237 QSDĐ/4976/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 27/7/2004; tháng 4/2019, bà **Nguyễn Thị T4** đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 637680, số vào sổ H01287 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2007; năm 2016, bà **Võ Thị T2** thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305940 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 25/8/2008. Như vậy số tiền gốc chưa thanh toán là 800.000.000 đồng (4.500.000.000 đồng – 3.700.000.000 đồng = 800.000.000 đồng).

Giải ngân lần 02 với số tiền 5.500.000.000 đồng: Theo quy định tại mục 1.1 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn ngày 03/7/2009 thì **Công ty T8** thế chấp đủ 1.000 tấn hạt điều để được giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng, Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01/09/301/309889/HĐTC.HH.QDN thì **Công ty T8** đã thế chấp cho ngân hàng 1.001 tấn hạt điều (định giá 14.500.000.000 đồng), **Ngân hàng Q** yêu cầu thế chấp thêm tài sản để giải ngân số tiền 5.500.000.000 đồng nên bà **T2** nhờ ông **Nguyễn Đắc T3** thế chấp quyền sử dụng đất cho đủ giá trị tài sản đảm bảo.

Xét thấy, ngân hàng cung cấp chứng cứ thể hiện bảo vệ kho hạt điều cấu kết với **Công ty T8** ngụy trang vỏ hạt điều bỏ vào bao, thực chất không có hạt điều. Do ngân hàng không kiểm tra, quản lý số hạt điều nhận thế chấp dẫn đến bị thất thoát toàn bộ số hạt điều. Do đó, ngân hàng phải chịu hậu quả việc để tài sản thế chấp thất thoát, số hạt điều này đảm bảo cho khoản vay 5.000.000.000 đồng, tài sản của ông **T3** đảm bảo cho khoản vay này trong phạm vi số tiền 500.000.000 đồng; ông **T3** tự nguyện thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với tài sản của ông **N** đảm bảo cho khoản vay giải ngân lần 01 còn nợ số tiền 800.000.000 đồng, bà **V** tự nguyện thanh toán số tiền 800.000.000 đồng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lẽ ra Tòa án phải ghi nhận và không tuyên phát mãi quyền sử dụng đất của ông **T3**, ông **N**. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông **N**, ông **T3** để thu hồi vốn cho toàn bộ khoản vay của **Công ty T8** là không có cơ sở chấp nhận.

+ Về yêu cầu tính lãi: năm 2016, ngân hàng đã giải ngân tài sản thế chấp của bà **B1** vào ngày 30/10/2017, bà **T4** được Ngân hàng giải chấp vào năm 16/4/2019, (thời điểm giải chấp cuối cùng vào năm 2019, áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện “*Bên có nghĩa vụ thực hiện xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện*”. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Như vậy, thời hiệu quay lại bắt đầu được tính từ ngày 16/4/2019 đến ngày 16/4/2022, ngày 25/3/2022, **Ngân hàng Q**

có đơn yêu cầu độc lập là còn trong thời hiệu khởi kiện; việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng việc **Ngân hàng Q** giải chấp một phần nghĩa vụ của bà **B1**, bà **T4** nhưng không thông báo cho **Công ty T8** nên cho rằng không áp dụng được Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 và xác định thời hiệu khởi kiện đã hết là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Q**, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Thái Văn N** đồng thời là người đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Thái Văn H**, bà **Thái Thị H1**, ông **Thái Văn B**, ông **Thái Văn D**, bà **Thái Thị N1**, bà **Thái Thị N2**, ông **Nguyễn Văn C**, ông **Nguyễn Văn Tuấn K1** là ông **Lê Hồng H2**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P; Phòng C3 tỉnh Bình Dương, **Công ty TNHH T8**, bà **Phạm Thị P**, ông **Lai Trọng L**, ông **Lai Ngọc L1**, bà **Nguyễn Thị H4**, bà **Nguyễn Thị N3**, bà **Lê Thị Thu H5** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn bà **Thái Thị Thu V** khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh chứng thực số 653, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24/9/2008 là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01 ngày 15/12/2008 giữa bên nhận thế chấp là **Ngân hàng Q** với bên thế chấp là ông **Thái Văn N** với bên vay vốn là **Công ty T8** đã được **Phòng C3** tỉnh Bình Dương (viết tắt là **Phòng C3**) công chứng số 2582, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2008 vô hiệu; yêu cầu **Ngân hàng Q** phải trả lại cho ông **Thái Văn N** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999.

[3] **Ngân hàng Q** có yêu cầu độc lập, yêu cầu **Công ty T8** thanh toán số tiền 21.492.064.403 đồng, bao gồm 4.500.000.000 đồng tiền nợ gốc và 16.992.064.403 đồng tiền nợ lãi tính đến ngày 29/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 03/309889/2009/NHQĐ.ĐN/HĐTDNH/01 ngày 03/7/2009. Trường hợp **Công ty T8** không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng Q** được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

N264759, số vào sổ 00196 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cho hộ ông **Thái Văn N** theo Hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2008 và quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2009 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 487787, số vào sổ H02912 cho ông **Nguyễn Đức T5** theo Hợp đồng thế chấp ngày 08/7/2009.

[4] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm phải áp dụng các quy định Luật Công chứng, Luật các Tổ chức tín dụng và Bộ luật Dân sự để giải quyết. Quá trình tố tụng, ông **Thái Văn H** và người đại diện hợp pháp của **Công ty T8** xác định thời hiệu khởi kiện đã hết và yêu cầu áp dụng thời hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện đã hết theo quy định tại Điều 319 của Luật Thương mại để giải quyết vụ án là không đúng. Hợp đồng tín dụng được ký kết vào ngày 03/7/2009 giữa **Ngân hàng Q** và **Công ty T8** nếu có tranh chấp về thời hiệu thì phải áp dụng quy định về thời hiệu tại Bộ luật Dân sự để xem xét.

Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự quy định về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”.

Theo sao kê tài sản số 3011100463008 của **Công ty T8** thể hiện ngày 16/4/2019 giao dịch phát sinh có số tiền 900.000.000 đồng có nội dung “KH NGUYEN THI TOT NOP TIEN GIAI CHAP TAI SAN”, đến ngày 22/4/2019, **Ngân hàng Q** thu nợ số tiền trên khi có biến động tài khoản. Như vậy, có căn cứ xác định ngày 22/4/2019, **Công ty T8** tiếp tục thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng Q**.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự “*1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây: b) Bên có nghĩa vụ thừa nhận hoặc thực hiện xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện*”.

Đối chiếu quy định viện dẫn trên thì có căn cứ xác định ngày 22/4/2019 là ngày bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện của **Ngân hàng Q**, đến ngày 14/4/2022, **Ngân hàng Q** có đơn yêu cầu độc lập là còn trong thời hiệu 03 năm theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Q** đối với số tiền lãi là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét, giải quyết đối với số tiền lãi thì không đảm bảo 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 03/309889/2009/NHQĐ.ĐN/HĐTDNH/01 ngày 03/7/2009, **Ngân hàng Q** đã giải ngân cho **Công ty T8** với tổng số tiền 10.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 23261 ngày 03/7/2009 và Khế ước số 23305 ngày 13/7/2009. Người đại diện hợp pháp của **Công ty T8** thống nhất nhận số tiền 10.000.000.000 đồng từ **Ngân hàng Q**, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo theo Hợp đồng tín dụng số 03/309889/2009/NHQĐ.ĐN/HĐTDNH/01 ngày 03/7/2009, Công ty T8 ký giao dịch bảo đảm bằng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 355, 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 201, 296, tờ bản đồ 11, 12 tại xã (nay là phường) P, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N264759, số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/6/1999 cho hộ ông Thái Văn N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01 ngày 15/12/2008.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305940, số vào sổ H03052 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 25/8/2008 cho ông Đào Văn Đ2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/02 ngày 15/12/2008.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08 tại xã (nay là phường) Chánh Phú H6, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 637679, số vào sổ H01286 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2007 cho bà Nguyễn Thị T4 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 16 tại xã (nay là phường) Chánh Phú H6, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 637680, số vào sổ H01287 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2007 cho bà Nguyễn Thị T4 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/03 ngày 01/7/2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10 tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 487787, số vào sổ H02912 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 14/5/2009 cho ông Nguyễn Đắc T3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/04 ngày 08/10/2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P474778 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 03/7/2009 cho ông Vương Văn H7 và bà Nguyễn Thị Đ3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01 ngày 06/7/2009.

- 1.001 tấn hạt điều nguyên liệu thô niên vụ 2009, đã phơi khô, được đóng trong bao kiếng, lưu tại kho của Công ty TNHH MTV T9; địa chỉ: ấp F, xã Đ, thị xã T (nay là phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của

Công ty T8 theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ số 01/09/301/309889/HĐTC.HH-QDN ký ngày 01/7/2009.

[7] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, **Ngân hàng Q** trình bày có sự không thống nhất về số nợ gốc, các tài sản bảo đảm và việc giải chấp các tài sản bảo đảm, cụ thể:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, **Ngân hàng Q** xác định dư nợ gốc là 4.500.000.000 đồng; tài sản bảo đảm không xác định có tài sản bảo đảm của ông **Đ2** và bà **T6**, ông **H7** và bà **Đ3** dù trong hợp đồng tín dụng có thể hiện các tài sản trên. **Ngân hàng Q** xác định có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32 tại xã (nay là phường) **Chánh Phú H6**, huyện (nay là thị xã) **B**, tỉnh **Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y263306 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) **Bến Cát** cấp ngày 27/7/2000 cho bà **Đỗ Thị B1** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 03/309889/2009/NHQĐ.ĐN/HĐTC/02 ngày 01/7/2009; quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305940 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) **Bến Cát** cấp ngày 25/8/2008 và quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P474778 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) **Bến Cát** cấp ngày 27/8/2004 cho hộ bà **Võ Thị T2**; xác định giải chấp 03 tài sản gồm tài sản bà **B1** giải chấp với số tiền 1.600.000.000 đồng, tài sản bà **T4** với số tiền 900.000.000 đồng, tài sản bà **T2** với số tiền 1.200.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.700.000.000 đồng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, **Ngân hàng Q** xác định dư nợ gốc là 4.550.000.000 đồng; tài sản bảo đảm xác định tài sản quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P474778 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) **Bến Cát** cấp ngày 27/8/2004 là của ông **H7**, bà **Đ3** mà không phải của bà **T2** và được thay thế bằng tài sản của ông **Nguyễn Đức T5**; xác định giải chấp tài sản ông **Đ2**, bà **T6** với số tiền 850.000.000 đồng, tài sản bà **T4** 02 lần giải chấp với số tiền là 3.000.000.000 đồng, tài sản bà **B1** giải chấp với số tiền 900.154.000 đồng và thu nợ số tiền của **Công ty T8** là 699.846.000 đồng. Tổng cộng là 5.450.000.000 đồng.

[8] Như vậy, có sự mâu thuẫn trong việc giải chấp tài sản cụ thể đối với giải chấp tài sản của bà **T2** số tiền 1.200.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của **Ngân hàng Q** cho rằng có giải chấp tài sản của bà **T2** nhưng để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm trả nợ vay cho **Công ty TNHH MTV T9**. Qua xem xét hợp đồng do **Ngân hàng Q** cung cấp là quyền sử dụng đất khác, không phải quyền sử dụng đất mà người đại diện hợp pháp của ngân hàng đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ có tài sản thế chấp của bà **T2** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305940 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) **Bến Cát** cấp ngày 25/8/2008 cho hộ bà **Võ Thị T2** và chứng cứ giải chấp tài sản trên mà nhận định giải chấp tài sản của bà **T2** vào năm 2016 với số tiền 1.200.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ.

[9] Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ, đến thời điểm tranh chấp, tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng còn 03 tài sản đó là tài sản của hộ ông **Thái Văn N**, của ông **Nguyễn Đức T5** và 1.001 kho hột điều. Đối với 1.001 kho hột điều, tại Tòa án cấp sơ thẩm, **Ngân hàng Q** không cung cấp chứng cứ đối với việc giải chấp kho hột điều, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai của bà **T2**, không xem xét các thỏa thuận quy định Hợp đồng thuê kho 03 bên số 01/2009/NHQĐ.ĐN-HĐTK3B-TAIPHUC ngày 01/7/2009 giữa **Ngân hàng Q**, **Công ty T8**, **Công ty TNHH MTV T9**, theo thỏa thuận hợp đồng thì **Công ty TNHH MTV T9** cho **Ngân hàng Q** và **Công ty T8** thuê kho hàng để trông giữ và bảo quản hàng hóa để làm rõ mà nhận định tài sản đã được giải chấp với số tiền 5.000.000.000 đồng là không có căn cứ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, **Ngân hàng Q** xuất trình chứng cứ Biên bản làm việc ngày 05/3/2010 và ngày 25/3/2010 giữa **Ngân hàng Q** và bên vay vốn là **Công ty TNHH MTV T9** và **Công ty T8**. Theo nội dung biên bản thể hiện **Công ty T8** và **Công ty TNHH MTV T9** qua người đại diện có hành vi chỉ mua 200 tấn hạt điều trên phương án để **Ngân hàng Q** cho vay vốn là 2.150 tấn (qua kiểm tra **Ngân hàng Q** phát hiện hàng không có trong kho mà chỉ có vỏ hạt điều được bỏ vào bao, xếp trên kệ); thực tế không có giao dịch mua bán hạt điều, không có việc giao hàng, các hợp đồng, hóa đơn chỉ để hợp thức hóa hồ sơ; tiền **Ngân hàng Q** đã giải ngân được chuyển trả lại khách hàng vay và bị sử dụng mục đích riêng; cấu kết với bảo vệ để ngụy tạo kho hàng, ngụy tạo chứng từ, khai báo gian dối ... và bên **Công ty T8** đồng ý ủy quyền cho **Ngân hàng Q** hoặc **Công ty A** được quyền bán toàn bộ các tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông **Trần Hữu P1** và bà **Võ Thị T2** để thu hồi nợ (bao gồm 04 tài sản). Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà **T2** vắng mặt, không làm rõ việc xử lý các tài sản mà **Công ty T8** cam kết thực hiện theo biên bản trên để có căn cứ xem xét ngoài các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp thì các tài sản theo Biên bản làm việc ngày 25/3/2010 các bên có thực hiện không để có căn cứ xem xét dư nợ gốc còn lại **Ngân hàng Q**.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh và đã được cung cấp tài liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 355, 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 201, 296, tờ bản đồ số 11, 12 tại xã (nay là phường) **P**, huyện (nay là thành phố) **T**, tỉnh **Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00196 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 03/6/1999. Theo Biên bản xác minh ngày 07/7/2020 thể hiện thời điểm cấp giấy chứng nhận hộ ông **Thái Văn N** chủ hộ, vợ bà **Nguyễn Thị Đ1** và các con gồm bà **Thái Thị H1**, ông **Thái Văn B**, ông **Thái Văn D**, bà **Thái Thị N1**, bà **Thái Thị N2**, bà **Thái Thị Thu V**, bà **Thái Thị D2**. Tuy nhiên, bà **Đ1** chết năm 1992, là trước thời điểm hộ ông **N** được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, bà **V** vừa là thành viên hộ gia đình, vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **Đ1**.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 thể hiện ông **Thái Văn H**, bà **Thái Thị H1**, bà **Thái Thị N2**, ông **Thái Văn B**, bà **Thái Thị Thu V**, ông **Thái Văn D**, bà **Thái Thị N1** ký vào hợp đồng ủy quyền cho ông **Thái Văn N**. Căn cứ bản Kết luận giám định số 207/GĐ-PC09 ngày 01/7/2019 của **Phòng K3 - Công**

an tỉnh B kết luận “Chữ ký, chữ viết mang tên Thái Thị Thu V và dấu vân tay trên Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của UBND xã P, huyện T, tỉnh Bình Dương số 653, quyển số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24/9/2008 không phải của bà Thái Thị Thu V ký, viết và in ra”. Do đó, có căn cứ xác định bà V không có ký vào Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2008 và hàng thừa kế của bà Thái Thị N1 (chết năm 2004 có hai người con là ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Tuấn K1) không tham gia ký vào ủy quyền cho ông N. Ông N ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của bà V và hàng thừa kế của bà N1. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình và bà V không tham gia ký vào ủy quyền là vô hiệu nhưng lại nhận định hợp đồng thế chấp không vô hiệu là mâu thuẫn, không đúng. Trong trường hợp này, do các thành viên trong hộ không có sự thỏa thuận về quyền sử dụng đất nên cần xác định quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ theo phân và áp dụng quy định chung theo phân để giải quyết và xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn bà V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T5 để thực hiện trả nợ trong khi ngân hàng không thống nhất về dư nợ gốc và tuyên bố trách nhiệm trả nợ của bà V, ông T5 là không đúng trong khi nợ là của Công ty T8. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất của ông T5 có nhà của ông L2, ông L1, bà H4, bà N3, bà H5, 95 cây cao su, 01 cây me, 01 cây xộp; đất của ông N có nhà của ông N, nhà của cháu ông N, nhà ông B, nhà bà H1, nhà bà T7. Do xác định không đúng về nghĩa vụ trả nợ, dẫn đến Tòa án cấp sơ thẩm xử lý tài sản bảo đảm không đúng theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 của Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tài sản trên đất cũng như quyền lợi của Ngân hàng Q. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết là không đảm bảo 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Xét cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, áp dụng pháp luật không đúng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q là có căn cứ chấp nhận một phần.

[13] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.**

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006329 ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết