TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **148**/2025/DS-PT
Ngày: 28 – 5 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, ngày 14 và 28 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2025/TLPT-DS ngày 16/01/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi lại quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị D (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D:

1. Bà Sơn Thị H, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Sơn S, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

3. Bà Sơn Thị M, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Bà Sơn Thị H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Chổ ở hiện nay: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Bà Sơn Thị Thu H2, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Lê Thanh N. Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Quỹ tín dụng T2 nay là Ngân hàng H7 (C1nk). Địa chỉ: số F, quốc lộ A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân K –Phó giám đốc chi nhánh Ngân hàng H7 Quyết định số 339/2024/QĐ-NHHT ngày 17/6/2024).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Ú -Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp và cá nhân Ngân hàng H7 (C1nk). Địa chỉ: số F, quốc lộ A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(theo thông báo số 225/TB-NHHT.ST ngày 10/4/2025)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng N1 (Hai H3). Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Sơn Thị H, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Ông Sơn S, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Bà Sơn Thị M, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Bà Sơn Thị H4, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sơn Thị H, ông Sơn S, bà Sơn Thị H4: Bà Sơn Thị M, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024)

6. Bà Sơn Thị Thu H2, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

7. Bà Sơn Thị P, sinh năm 1981. Địa chỉ: số G, ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8. Bà Sơn Thị P1, sinh năm 1984. Địa chỉ: số G, ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Ông Sơn Thanh T, sinh năm 1988. Địa chỉ: số G, ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người phiên dịch tiếng khmer: bà Lâm Thị Chúc L - Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn S, bà Sơn Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 38.624m², loại đất ONT+LNK+2L, tại các thửa 704; 385; 388; 421; 423; 433, cùng tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là đất gốc của gia đình nguyên đơn khai phá, tạo lập và sử dụng từ trước tiếp thu năm 1975. Sau tiếp thu, được đưa vào tập đoàn sản xuất, sau khi giải thể tập đoàn, đến khoảng năm 1991-1992, thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, chia đất sản xuất theo số nhân khẩu trong gia đình, Chính quyền địa phương giao trả lại toàn bộ diện tích đất này cho gia đình quản lý, sử dụng. Đến ngày 24/9/1994, được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455152, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00225 cho *"Hộ bà Trần Thị D"* đại diện đứng tên chủ sử dụng đất, do đó toàn bộ diện tích đất này là thuộc quyền quản lý, sử dụng chung của tất cả các thành viên của hộ gia đình.

Năm 2009, gia đình cần thêm vốn để canh tác ruộng vườn, được bà Nguyễn Thị Hồng N1 (tự H) là chỗ quen biết, nên mai mối, làm thủ tục vay vốn ngân hàng ở Sóc Trăng, để có lãi suất thấp, đồng thời yêu cầu vợ chồng bà D, ông Sơn R đưa giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bìa đỏ), để bà N1 liên hệ làm dùm, bà D đồng ý. Sau đó một thời gian, bà D có nhận được số tiền 60.000.000 đồng, đúng như số tiền bà cần vay, đồng thời bà D phải trả phí cho bà Hai H3 là 1.000.000 đồng và phải đóng lãi trước một quý, với số tiền 1.500.000 đồng. Như vậy, thực chất bà D chỉ nhận được số tiền 57.500.000 đồng (Năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Việc giao nhận tiền tại quán nước, trước cổng Ngân hàng ở huyện K, còn hồ sơ thủ tục vay vốn thì vợ chồng bà D hoàn toàn không biết bằng cách nào mà bà N1 (Hai Hò) làm được, chứ còn vợ chồng bà D không có ký tên, không có ghi họ tên (Bởi vì không biết chữ) và cũng không có lăn tay vào thủ tục vay vốn Ngân hàng. Do vậy bà D vẫn đinh ninh rằng mình chỉ vay 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và cố lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin mà thôi, chứ hoàn toàn không biết gì về hợp đồng thế chấp, bảo lãnh cho người khác vay tiền tại Ngân hàng T2.

Đến năm 2013, bà D có đủ tiền nên đến gặp bà N1 để trả, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mới biết được bà N1 đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N thế chấp, vay vốn tại Quỹ tín dụng T Sóc Trăng, con gái bà là bà Sơn Thị Ma R1

có đến Quỹ tín dụng T Sóc Trăng để hỏi về khoản vay của bà D, thì được một người tên Trịnh Kim Q, xưng là nhân viên của Quỹ tín dụng, cho biết số tiền nợ của bà D cả vốn và lãi là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Đến ngày 06/12/2016, khi kiểm tra lại, thì phát hiện ra vợ chồng ông Đ và bà N đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà D để vay Ngân hàng tổng số tiền là 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm triệu đồng), trong đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D được Quỹ tín dụng Trung Ương tỉnh S cho vay là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), nhưng vợ chồng ông Đ, bà N chỉ đưa cho vợ chồng bà D số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), số tiền vay còn lại, vợ chồng ông Đ, bà N sử dụng riêng, đồng thời bà D biết được trong tổng số tiền vay của ông Đ, bà N thì đã trả 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và còn lại nợ gốc và lãi là 600.569.800 đồng (Sáu trăm triệu, năm trăm sáu mươi chín ngàn, lẻ tám trăm đồng), lúc này bà D mới biết là bà N1 đã lợi dụng vợ chồng bà Dương G, không biết chữ, nên đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cho vợ chồng ông Đ, bà N lập thủ tục thế chấp, vay vốn để buộc vợ chồng bà D bảo lãnh khoản vay cho ông Đ và bà N, lấy tiền cò. Khi bà D biết được sự việc, đến gặp vợ chồng ông Đ và bà N, thì ông Đ hứa sẽ trả hết nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính giao trả cho gia đình bà D trễ nhất là vào năm 2019, nhưng đến nay, bà D vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận này.

Mặc dù rất thiện chí và đã nhờ Tổ hòa giải của ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, tổ chức hòa giải, ông Đ cũng thừa nhận chỉ giao cho bà D 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) từ số tiền vay của vợ chồng ông Đ, bà N và có đóng lãi, nhưng ông Đ lại trốn tránh trách nhiệm, nói rằng: "*Không còn khả năng chi trả nữa*", điều này làm ảnh hưởng rất nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà D. Sau đó gia đình bà D cũng đã làm việc với Quỹ tín dụng Trung Ương về vấn đề bảo lãnh; bà D xác định tất cả "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" giữa Quỹ tín dụng Trung Ương với bên vay vốn là vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N thì toàn bộ chữ ký tên, chữ viết ghi họ và tên của vợ chồng bà D, ông R là giả mạo, đồng thời bị vô hiệu ngay từ khi thiết lập hợp đồng thế chấp. Bởi vì toàn bộ các thành viên trong gia đình bà D không có ai ký tên để bảo lãnh khoản vay cho Đ, bà N. Do vậy, bà D làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 098/09/HĐTC, ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 035/12/PLHĐTC, ngày 19/3/2012, được giao kết giữa Quỹ tín dụng Trương Ương Sóc T1 (bên A), với bên thế chấp là bà Trần Thị D, ông Sơn R (bên B) và bên vay vốn là ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N (bên C), là vô hiệu.

2. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N và Quỹ tín dụng T2 (nay là Ngân hàng H7 -C1nk) phải có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0455152, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00225, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/9/1994 cho "Hộ bà Trần Thị D".

3. Bà D đồng ý thanh toán đầy đủ số tiền gốc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh (nếu có).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Trước đây vợ chồng ông (ông và bà Lê Thanh N) có vay tiền của Q1 tín dụng Trung Ương, nay là Ngân hàng H7, vay nhiều lần tổng cộng là 2.500.000.000 đồng, để nuôi cá, còn bà Trần Thị D và ông Sơn R là người quen biết, đứng ra ký hợp đồng thế chấp cho vợ chồng ông vay, ông có đưa lại cho bà D 60.000.000 đồng, khi thế chấp, bà D và ông R có đến Quỹ tín dụng Trung Ương trực tiếp ký tên cùng vợ chồng ông, để thế chấp quyền sử dụng đất, theo yêu cầu của Quỹ tín dụng Trung Ương. Việc thế chấp đất đai có đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, ông vẫn chưa trả nợ xong cho Q1 tín dụng Trung Ương. Trước yêu cầu khởi kiện của bà D, ông vẫn kiếm nguồn vốn để trả nợ Ngân hàng.

Tại Đơn phản tố ngày 29/7/2024 và B tính lãi tiền vay ngày 24/9/2024, Ngân hàng H7 có yêu cầu như sau: Ngày 19/3/2012, bà Trần Thị D và ông Sơn R có thế chấp 01 Quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay của ông Nguyễn Văn Đ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 098/09/HĐTC, ngày 18/02/2009 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bên thứ ba số 035/12/PLHĐTC, ngày 19/3/2012, tài sản thế chấp cụ thể là: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455152; tờ bản đồ số 02, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00225, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/9/1994, tổng diện tích 38.624 m²; Loại đất: T + LNK + 2L.

Thời điểm thế chấp cho Q1 tín dụng Trung ương (nay là Ngân hàng H7) - Chi nhánh S2, thì bà Trần Thị D và ông Sơn R có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thế chấp tài sản của mình để ông Nguyễn Văn Đ vay vốn, bên cạnh đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 098/09/HĐTC, ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 035/12/PLHĐTC, ngày 19/3/2012, được giao kết giữa Ngân hàng H7-Chi nhánh S2 với bên thế chấp là bà Trần Thị D-ông Sơn R và bên vay vốn là ông Nguyễn Văn Đ-bà Lê Thanh N, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K và được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Vì vậy, việc thế chấp tại Ngân hàng của bà Trần Thị D-ông Sơn R để bảo đảm khoản vay của ông Nguyễn Văn Đ, là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các Hợp đồng thế chấp nêu trên, thì bà Trần Thị D-ông Sơn R bảo đảm cho khoản vay ông Nguyễn Văn Đ với số nợ là 700.000.000 đồng trong tổng số tiền vay cao nhất là 3.100.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 034.06/12/HĐTD, thời hạn vay 08 tháng (từ 22/3/2012 đến ngày 22/11/2012), lãi suất cho vay có điều chỉnh là 1,65%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn: Nuôi cá tra công nghiệp. Đến nay, khoản vay trên đã quá hạn gốc và lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách tỉnh Sóc Trăng xem xét buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả số

tiền gốc của Hợp đồng tín dụng nêu trên là: 599.369.800 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 24/9/2024 là: 1.561.995.100 đồng. Tổng số tiền gốc và tiền lãi tạm tính là: 2.161.364.900 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Đ thanh toán một phần hoặc không thanh toán vốn gốc và lãi, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ra quyết định phát mại tài sản đã thế chấp của bà Trần Thị D - ông Sơn R, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 098/09/HĐTC, ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 035/12/PLHĐTC, ngày 19/3/2012, mà các bên đã ký kết, để Ngân hàng H7 thu hồi nợ.

Tại Công văn số 1117/UBND-VP, ngày 20/8/2024, Ủy ban nhân dân huyện K cung cấp thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Căn cứ Luật đất đai năm 1993, Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455152, ngày 24/9/1994 cho hộ bà Trần Thị D, đối với các thửa đất 704, 385, 388, 421, 423 và 433, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật quy định tại thời điểm cấp giấy; thuộc trường hợp cấp theo bản đồ không ảnh, không xác minh, đo đạc thực tế và căn cứ theo kê khai, đăng ký được Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã xét duyệt đủ điều kiện. Về nguồn gốc các thửa đất nêu trên, đề nghị quý Tòa thẩm tra, xác minh.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cấp cho cá nhân hay cấp cho hộ gia đình bà Trần Thị D, đề nghị quý Tòa liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S để trích lục hồ sơ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bao nhiêu thành viên, họ tên, đề nghị quý Tòa xác minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 471, Điều 474, các điều 342, 343, 344, 355, 715, 716, 717, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 và các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 24, 26, 33 và 34 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Các điều 7, 8 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và các khoản 2, 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng H7, về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D (do các ông, bà Sơn Thanh T, Sơn Thị P1, Sơn Thị P, S, Sơn Thị Thu H2, Sơn Thị H4, Sơn Thị Ma R1, Sơn S và Sơn Thị H là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D) về việc:

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 098/09/HĐTC, ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 035/12/PLHĐTC, ngày 19/3/2012.

2.2. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N và Ngân hàng H7 phải có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455152, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00225, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/9/1994 cho hộ bà Trần Thị D.

2.3. Bà D đồng ý thanh toán đầy đủ số tiền gốc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H7, buộc ông Nguyễn Văn Đ trả tổng số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến hết ngày 24/9/2024 là 2.161.364.900 đồng, trong đó gốc 599.369.800 đồng, lãi 1.561.995.100 đồng.

4. Ông Đ còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh, đối với khoản nợ gốc, kể từ ngày 25/9/2024, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng, theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

5. Xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Đ thanh toán một phần hoặc không thanh toán vốn gốc và lãi như đã nêu trên, thì Ngân hàng H7 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ra quyết định phát mại tài sản đã thế chấp của bà Trần Thị D-ông Sơn R, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 098/09/HĐTC, ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 035/12/PLHĐTC, ngày 19/3/2012, để Ngân hàng thu hồi nợ. Cụ thể tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số D 0455152, số vào sổ 00225, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/9/1994 cho hộ bà Trần Thị D đứng tên, tổng diện tích đất 38.624m^2, loại đất: T+ LNK và 2L, tại các thửa 704, 385, 388, 421, 423 và 433, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2024 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn S và bà Sơn Thị Ma R1 kháng cáo bản án số 265/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách yêu cầu cấp phúc thẩm: chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 98/09/HĐTC ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 33/12/PLHĐTC ngày 19/03/2012 là vô hiệu; chỉ buộc các đồng thừa kế của nguyên đơn trả số tiền 60.000.000 đồng và lãi phát sinh; Không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng nếu xử lý thì xử lý tài sản của ông Nguyễn Văn Đ chứ tài sản của bà Trần Thị D không có liên quan. Buộc Ngân hàng phải có trách nhiệm giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455152, số vào sổ 00225/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/9/1994 cho hộ bà Trần Thị D để giao lại cho các đồng thừa kế của bà D.

Với các lý do hợp đồng thế chấp là vi pháp về hình thức, cụ thể: "Hợp đồng phải được các bên thực hiện giao dịch ký, điểm chỉ vào từng trang" theo quy định của Bộ luật dân sự và Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 nhưng hợp đồng thế chấp nêu trên không thực hiện đúng quy định chỉ ký vào cuối hợp đồng; Khi ký hợp đồng thì cụ R và cụ D đều là người không biết chữ nhưng cũng không có điểm chỉ và người làm chứng chứng kiến. Vậy ai là người ký tên trong các hợp đồng thế chấp; Chữ ký của cụ R và cụ D trong các hợp đồng khác nhau, nhưng chữ viết họ và tên của hai cụ trong 02 văn bản lại rất đẹp và rõ ràng thể hiện người ký và người viết vào các hợp đồng, phụ lục hợp đồng là có trình độ rất cao. Vậy ai là người viết hộ trong khi nguyên đơn lại khẳng định cụ R, cụ D không biết chữ do đó không thể ký và cũng không thể ghi họ tên của mình vào HĐTC.

Về nội dung của hợp đồng cũng có vi phạm, cụ thể: Hợp đồng có thời hạn bắt đầu ngày 18/02/2009 nhưng không có thời hạn kết thúc hợp đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 403 của Bộ luật dân sự năm 2005; về định giá tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay, không có biên bản định giá tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay.

Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp: Quyền sử dụng đất 38.624m^2 thuộc 06 thửa có mục đích sử dụng là đất T = LNK và 2L được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0455152 ngày 24/9/1994 là cấp cho: hộ bà Trần Thị D". Như vậy, cụ D chỉ là người đại diện cho hộ đứng tên quyền sử dụng đất theo Điều 139 của Bộ luật dân sự, còn quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung của tất cả các thành viên cùng chung sống trong gia đình cụ R, cụ D vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận. Do vậy, quyền sử dụng đất tài 06 thửa đất 704, 385, 388, 421, 423 và 433, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện K là thuộc quyền sử dụng chung chứ không phải của cụ D và cụ R theo Điều 214 Bộ luật dân sự năm 2005; Hợp đồng thế chấp số 98 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 035 đều không có ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình cho cụ D hoặc cụ râm đại diện thực hiện giao kết hợp đồng với quỹ tính dụng. Do đó, việc thiết lập hợp đồng và lời chứng thực của Ủy ban nhân dân xã K chỉ xác định đối với cụ D và cụ R không có thành

viên nào khác trong hộ thực hiện là vi phạm Điều 108 và 109 của Bộ luật dân sự năm 2005; Về chứng thực hợp đồng thì cụ D và cụ R cũng không trực tiếp ký và ghi tên của mình vào hợp đồng trước mặt người chứng thực nhưng những người chứng thực vẫn thực hiện chứng thực. Thể hiện chữ ký và ghi họ tên trong hợp đồng. Từ đó cho thấy hợp đồng thế chấp cũng như phụ lục hợp đồng thế chấp đã vi phạm nghiêm trong về hình thức và nội dung. Đặc biệt là vi phạm chủ thể giao kết hợp đồng và giải mạo chữ ký, chữ viết. Vì vậy, có thể khẳng định các hợp đồng này đã vô hiệu từ đầu. Nên các nội dung bản án của Tòa án đã nhận định là không khách quan, trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình các ông bà;

Về xử lý tài sản thế chấp Tòa án tuyên nếu ông Đ không có khả năng trả thì sẽ phát mãi các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D0455152, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00225/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/9/1994 cho gia đình bà Trần Thị D để thu hồi nợ là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý vì hợp đồng số 98 và Phụ lục hợp đồng 035 là vô hiệu ngay từ đầu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Phía bà D chỉ nhận số tiền 60.000.000 đồng nên các ông bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền này cùng với lãi suất phát sinh, còn ông Đ nhận số tiền còn lại thì ông Đ phải có trách nhiệm trả Ngân hàng muốn xử lý thì xử lý tài sản của ông Đ chứ không phải xử lý tài sản của gia đình bà D. Nên Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà D.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu phản tố nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 BLTTDS năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ vụ án về 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, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng pháp luật.

[1.2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Cụ Trần Thị D là người khởi kiện. Sau khi khởi kiện ngày 02/2/2024, cụ Trần Thị D mất ngày 09/4/2024 (theo giấy chứng tử ngày 13/4/2024). Cụ D có chồng là cụ Sơn R đã mất ngày 27/02/2021 và 05 người con là Sơn Thị H, S, Sơn Thị Ma R1, Sơn Thị H4, Sơn Thị Thu H2 và Sơn H5. Do ông Sơn H5 đã mất từ nhỏ không có vợ con nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D là các ông, bà Sơn Thị H, Sơn S, Sơn Thị H4, Sơn Thị Thu H2 và Sơn Thị Ma R1 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm trước khi thụ lý vụ án không làm rõ cụ D còn sống hay đã mất vẫn thụ lý vụ án và su khi thụ lý vụ án phát hiện cụ D mất cũng không làm rõ hàng thừa kế của cụ D gồm có những ai để thông báo họ tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tại phiên tòa sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D gồm những người con nêu trên và ông Sơn Thanh T, Sơn Thị P1 và Sơn Thị P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D. Xét thấy, các ông (bà) Sơn Thanh T, Sơn Thị P1, Sơn Thị P là cháu, con của bà Sơn Thị H, bà H hiện còn sống nên cấp sơ thẩm xác định ông T, bà P1, bà P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D là không đúng quy định.

[1.3] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Sơn Thị P, Sơn Thị P1, Sơn Thanh T được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.4] Về cấp, tống đạt văn bản tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm tóng đạt văn bản tố tụng cho bà Sơn Thị H4, Sơn Thị Thu H2 qua đường B. Tuy nhiên, sau khi tống đạt thì Bưu điện đã hoàn lại các văn bản trên (BL142; 144; 147; 150) không tống đạt được nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện biện pháp tống đạt khác như giao cho người nhận thay hay niêm yết theo quy định tại Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự mà đưa ra xét xử và nhận định họ vắng mặt không lý do là chưa chính xác. Tương tự, sau khi xét xử sơ thẩm tống đạt bản án cho bà H2, bà H4 cũng bị hoàn về nhưng cấp sơ thẩm cũng không giao cho người thân nhận thay hoặc niêm yết theo quy định khoản 3 Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của đương sự. Vì bản án tuyên thời hạn kháng cáo của họ là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc được niêm yết.

[1.5] Tuy nhiên, đối với các vị phạm nêu trên không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự do quá trình thụ lý vụ án những người kế thừa tố tụng của nguyên đơn đã tham gia từ đầu với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết rõ nội dung vụ việc và ý kiến của họ từ đầu cũng thống nhất với ý kiến nguyên đơn. Đồng thời, thời tại phiên tòa phúc thẩm bà H2, bà H4 cũng có mặt

và cũng thống nhất với ý kiến của người kháng cáo. Vì vậy, cấp phúc thẩm nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm khi thụ lý giải quyết đối với các vụ án tương tự không phạm phải những vi phạm trên.

[2] Về nội dung vụ án: cụ Trần Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba số 098/09/HĐTC ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 035/12/PLHĐTC ngày 19/3/2012 giữa Quỹ tín dụng Trung ương S (bên A) với bên thế chấp bà Trần Thị D, ông Sơn R (bên B) và bên vay tiền ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N (bên C) là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N và Quỹ tín dụng Trung ương T2 nay là Ngân hàng H8 (C1nk) có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận QSDĐ số D 0455152 do UBND huyện K cấp ngày 24/9/1994 cho hộ bà Trần Thị D. Bà Trần Thị D đồng ý thanh toán đủ số tiền gốc 60.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh (nếu có); Bị đơn Ngân hàng H7-Chi nhánh S2 (C1nk) có đơn yêu cầu phản tố ngày 29/7/2024 xác định, vợ chồng bà Trần Thị D và ông Sơn R có thế chấp 01 Giấy chứng nhận QSDĐ số D 0455152, tờ bản đồ số 2, diện tích: 38.624 m^2 (Loại đất: T + LNK + 2L), vào sổ cấp giấy chứng nhận 00225 do UBND huyện K cấp ngày 24/9/1994 theo hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba, số 098/09/HĐTC ngày 18/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp QSDĐ bên thứ ba, số 035/12/PLHĐTC ngày 19/3/2012 với Ngân hàng H7 - Chi nhánh S2 và bên vay là ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N được chứng thực tại UBND xã K và được đăng ký thế chấp QSDĐ tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Vì vậy, việc thế chấp tại Ngân hàng của bà D và ông Sơn R để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn Đ với số nợ là 700.000.0000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)*, trong tổng số tiền vay cao nhất là 3.100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 034.06/12/HĐTD, với thời hạn vay 08 tháng (kể từ ngày 22/3/2012 đến ngày 22/11/2012). Đến nay, khoản vay trên đã quá hạn vốn và lãi chưa thanh toán nên Ngân hàng có yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả số tiền gốc, lãi tính đến hết ngày 24/9/2024 cho Ngân hàng tạm tính tổng cộng là 2.161.364.900 đồng *(Hai tỷ một trăm sáu mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng)* và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp, ông Đ thanh toán một phần hoặc không thanh toán vốn, lãi thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền quyết định phát mại tài sản thế chấp của bà Trần Thị D, ông Sơn R theo hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba đã ký kết, để Ngân hàng H7 thu hồi nợ; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ thừa nhận, do chổ quen biết vợ chồng bà Trần Thị D và ông Sơn R nên vợ chồng bà D đã đứng ra ký hợp đồng thế chấp QSDĐ cho vợ chồng ông Đ, bà Lê Thanh N vay tiền của Quỹ tín dụng Trung ương T2 nay là Ngân hàng H7, số tiền là 2.500.000.000 đồng *(Hai tỷ năm trăm triệu đồng)* để nuôi cá. Sau đó, ông Đ có đưa cho bà D số tiền là 60.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng thế chấp QSDĐ, thì vợ chồng bà D và ông Sơn R có trực tiếp đến Ngân hàng ký kết. Hiện nay, ông Đ vẫn chưa trả nợ xong cho Ngân hàng và trước yêu cầu khởi kiện của bà D, ông Đ vẫn kiếm nguồn vốn để trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi phân tích và đánh giá chứng cứ cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của cụ Trần Thị

D và chấp nhận toàn bộ yêu phả tố của Ngân hàng, không đồng ý với quyết định trên nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ D đã kháng cáo.

[2.1] Theo lời trình bày của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D và qua xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì toàn bộ các thửa đất của cụ Trần Thị D khi còn sống cụ D không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ mà đã chuyển nhượng và cầm cố cho nhiều người khác như gia đình bà Sơn Thị H6, Sơn Ú1 chuyển nhượng và quản lý sử dụng một phần quyền sử dụng đất từ những năm 1994; chuyển nhượng cho ông Đinh Văn L1 vào năm 1997 và hiện nay ông L1 đã cố cho ông Sơn S1, ông S1 là người quản lý và canh tác trực tiếp. Đồng thời, cụ D cũng có bán và cố cho vợ chồng con gái là Sơn Thị H và vợ chồng bà H cũng đang trực tiếp quản lý canh tác một phần quyền sử dụng đất do cụ D đứng tên. Tuy nhiên, khi xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm không xác định và làm rõ đất, tài sản trên đất ai đang quản lý sử dụng mà chỉ xác định tứ cận, vị trí các thửa đất do hộ bà Trần Thị D đứng tên. Từ đó, không làm rõ việc quản lý, sử dụng tài sản của những người thứ ba đối với các thửa đất đã thế chấp. Không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 73 BLTTDS năm 2015 đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông (bà) H6, L1, Ú1, Sơn S1 không đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng vì đất này họ đã chuyển nhượng và sử dụng ổn định trên 20 năm và cũng không đồng ý tham gia tố tụng giai đoạn phúc thẩm vì sẽ ảnh hưởng đến quyền của họ khi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, đối với việc sang bán, chuyển nhượng cầm cố bằng giấy tay chưa làm thủ tục sang tên và trong quá trình giải quyết các đương sự không cung cấp thông tin các thửa đất được chuyển nhượng cho người thứ ba, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Trần Thị D đứng tên nên cấp sơ thẩm không phát hiện và thu thập chứng cứ.

[2.2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà Trần Thị D, ngày 24/9/1994 (BL71) và đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 01/02/1994 (BL 139B, 139C) thể hiện thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất hộ cụ D có 07 nhân khẩu, trong đó có 05 lao động chính và 02 lao động phụ. Điều này phù hợp với bản xác nhận của Công an huyện K (BL133) xác định trong nhận khẩu cụ Trần Thị D có 07 nhân khẩu trên 15 tuổi và trong đó có 05 nhân khẩu từ trên 18 tuổi và 02 nhân khẩu chưa đủ 18 tuổi. Nên xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là cho hộ chứ không phải cấp cho vợ chồng cụ D, cụ R. Nhưng khi cụ D, cụ R thế chấp thể hiện trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn Đ vay tiền tại Ngân hàng H7 - Chi nhánh S2 nhưng không có các thành viên trong hộ gia đình cụ D tham gia hoặc ủy quyền ký kết, cụ thể: Bà Sơn Thị H, bà Sơn Thị M, ông Sơn S, bà Sơn Thị H2... Như vậy, đã vi phạm Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 do Hợp đồng thế chấp QSDĐ xác lập năm 2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp QSDĐ xác lập năm 2012; vi phạm Điều 715 BLDS năm 2005. Cấp sơ thẩm nhận định theo đơn đăng ký bà D biết ký tên và nguồn gốc đất của bà D không phải là đất của tập

đoàn, cấp lại cho hộ gia đình nên xác định đất này của các nhân của bà D là chư đủ cở sở pháp lý.

[2.3] Theo đơn khởi kiện của bà D ngày 02/2/2024 không thừa nhận chữ ký theo hợp đồng thế chấp là của vợ chồng bà D, sau khi nộp đơn thì bà D đã chết nhưng cấp sơ thẩm không thông báo đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng tham gia để thực hiện quyền của cụ D. Để yêu cầu họ cung cấp chứng cứ, cũng như có giám định chữ ký không, cũng như thu thập chứng cứ khác để xác định sự thật khách quan của vụ án.

[2.4] Mặc khác, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất năm 2009 thì các quyền sử dụng đất cụ Trần Thị D có chuyển nhượng đất cho các hộ khác trên và họ đã quản lý, sử dụng từ năm 1994, 1997 như đã phân tích ở phần [3.1] nhưng khi Ngân hàng lập hồ sơ thế chấp không xem xét, thẩm định đất thế chấp (không cung cấp được biên bản thẩm định đất), không thể hiện ý kiến của người quản lý tài sản.

[2.4] Theo đơn phản tố ngày 29/7/2024 của bị đơn Ngân hàng H7 và Tòa án đã thông báo thụ lý yêu cầu phản tố ngày 15/8/2024 về việc Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Đ, bà N trả tiền. Trường hợp, không trả tiền thì sử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba để thu hồi nợ đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với nguyên đơn đã ký kết. Cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N trả tổng số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến hết ngày 24/9/2024 là 2.161.364.900 đồng *(Hai tỷ một trăm sáu mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng)*, trong đó gốc 599.369.800 đồng, lãi 1.561.995.100 đồng là trái với quy định tại khoản 4, 5 Điều 72 và khoản 2 Điều 200 BLTTDS năm 2015. Bởi vì, bị đơn chỉ thực hiện quyền yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và đưa ra yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng trong vụ án này ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thanh N cũng là bị đơn là không phù hợp quy định pháp luật. Vi phạm quy định tại khoản 4, 5 Điều 72 và khoản 2 Điều 200 BLTTDS năm 2015. Bởi, bị đơn chỉ thực hiện quyền yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Không có Điều luật nào quy định bị đơn có quyền phản tố đối với bị đơn. Tuy nhiên, do việc vay tiền, thế chấp tài sản liên quan với nhau và việc giải quyết cùng một vụ án sẽ giải quyết toàn diện vụ án cấp sơ thẩm muốn giải quyết cùng vụ án thì phải xác định Ngân hàng thêm tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc thụ lý yêu cầu của Ngân hàng thành vụ án khác và cần thiết thì nhập vụ án để giải quyết chung. Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của Ngân hàng đối với bị đơn là vi phạm tố tụng.

[2.5] Theo hợp đồng tín dụng ngày 22/3/2012 (BL62-63), tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp thể hiện nộng dung "cho vay có bảo đảm bằng tài sản: cầm cố, thế chấp tài sản của bên B: Thế chấp cá và 01 ao đang nuôi cá; bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba". Nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ tài sản bên B cầm cố, thế chấp có hợp đồng không, hiện trạng của tài sản thế chấp để xử lý khi ông Đ, bà N không trả nợ mà chỉ xử lý Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba là chưa toàn diện, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

[2.6]. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày về việc lập thủ tục, hợp đồng vay không phải do ông thực hiện mà, ông chỉ là người đại diện ký, không có nhận tiền vay. Mà việc, lập hợp đồng là do ông Tăng Văn G1 là người thực hiện và yêu cầu ông ký đại diện để vay tiền làm vốn nuôi cá tra, thực tế ông không có nhận tiền vay mà sau khi ký kết hợp đồng ông G1 chỉ đưa ông số tiền 60.000.000 đồng để về đưa cho gia đình bà D, số tiền còn lại của hợp đồng vay chuyển cho ông Lê Văn C. Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2025 ông Tăng Văn G1 cũng trình bày do ông, ông C và ông Đ có thỏa thuận hùn vớn cùng nhau nuôi cá tra, do ông Đ không có tiền và thông qua người hàng xóm bà D là bà B1 (vợ ông H3) thì ông biết bà D cần vay 60.000.000 đồng nên ông có nói với bà B1 là nhóm nuôi cá của ông cần tiền để nuôi cá nếu đồng ý cho ông vay số tiền lớn. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa liên quan trực tiếp đến tiền vay, hợp đồng thế chấp và lời khai của các đương sự việc việc chứng kiến việc ký tên có lúc thì ký tại Ngân hàng, có lúc thì ký tại Ủy ban xã, có lúc lại nói giao cho ông H3 đem về cho ký tên vào hợp đồng thế chấp nên cũng cần phải làm rõ để xác định trách nhiệm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở mức độ nào. Vấn đề này cũng chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy án sơ thẩm để cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, đối với vi phạm của cấp sơ thẩm dẫn đến hủy án là do phần lớn lỗi từ các đương sự không cung cấp thông tin cho Tòa án, không trình bày rõ các giao dịch của các bên khi ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nên cấp sơ thẩm không có cơ sở thu thập chứng cứ, cũng như đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng.

[4] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa về việc áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ án và chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Do bản sơ thẩm bị hủy, nên kháng cáo người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không đặt ra xem xét và yêu cầu này sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định khoản 3 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn bà Trần Thị D; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng T2 (Ngân hàng H7 (C1nk) và nhiều người có quyền lợi nghĩa vụ liên qun khác. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

3. Về án phí sơ thẩm; chi phí thẩm định, định giá tài sản sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Phòng KTNV, PTC, TDS;
- Lưu: HSVA - VP.

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

(đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy