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

Bản án số: 35/2024/DS-PT
Ngày: 29/01/2024
Về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 và ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 301/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 440/2023/QĐXXPT – DS ngày 20/11/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 541/2023/QĐPT-DS ngày 12/12/2023 và thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 11/TB-TA ngày 09/01/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Võ Văn B, sinh năm 1944.

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Võ Văn B là ông Trần Thanh H, sinh năm 1963; địa chỉ: số A, đường số A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2022.

- *Bị đơn:* Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Quốc lộ H, ấp T, xã A, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn H1, sinh năm 1966, chức vụ: giám đốc Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Quang T, sinh năm 1977, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Nguyễn Văn H2, sinh năm 1960 (tên gọi khác Nguyễn Minh H3).

2. Trần Thị M, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Phạm Thị M1, sinh năm 1950.

4. Võ Văn L, sinh năm 1975.

5. Võ Thị N, sinh năm 1985.

6. Võ Thị L1, sinh năm 1986.

7. Võ Thị T1, sinh năm 1988.

8. Bùi Thị Kim X, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho Phạm Thị M1, Võ Thị N, Bùi Thị Kim X, Võ Thị L1, Võ Văn T2, Võ Văn L là ông Trần Thanh H; địa chỉ: số A, đường số A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An theo giấy ủy quyền ngày 02/8/2022

9. Võ Văn T3, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

10. Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn B1, sinh năm 1971, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T4, sinh năm 1976, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2021.

Ông Trần Thanh H, ông T, ông Nguyễn Văn H2, bà Trần Thị M, anh T3, bà T4 có mặt tại phiên tòa ngày 03/01/2024. Bà T4 vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/01/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B trình bày:

Các thửa đất 703, 704, 651 có tổng diện tích là 9.428m^2 do ông Võ Văn B đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu vào ngày 24/01/1992. Tại thời điểm cấp

giấy hộ ông B gồm 09 người (Võ Văn B, Phạm Thị M1, Võ Văn L, Võ Thị Thị L2, Võ Văn C (chết năm 2017), Võ Văn T3, Võ Thị N, Võ Thị L1, Võ Văn T2). Hàng thừa kế của ông C (Võ Văn T5, Võ Văn T6, vợ ông C tên H4).

Ngày 16/6/2008 ông B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Ngọc M2 (em rễ ông B), ông M2 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B cho ông Nguyễn Văn H2 để vay giùm ông B số tiền 100.000.000 đồng, sau khi vay tiền về ông M2 chỉ đưa cho ông B số tiền 90.000.000 đồng.

Ông B xác định ông không ký tên vào hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008, người ký tên là ông M2, nội dung các bản hợp đồng thế chấp không giống nhau, hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008 lưu tại Ủy ban nhân dân xã A ghi đảm bảo số tiền vay là 200.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp được lập thành 03 bản nhưng ông B không lưu giữ.

Về mẫu Hợp đồng thế chấp ông Ba k biết là của ai, ông B đã trả cho Ngân hàng số tiền 90.000.000 đồng (trả năm 2013), tuy nhiên Ngân hàng nói các thửa đất 703, 704, 651 tổng diện tích là 9.428m^2 của hộ ông B đảm bảo khoản vay khoản 530.000.000 đồng, nên không giải chấp để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Ông B có gửi đơn đến cơ quan Công an huyện C, nhưng Công an nói không có dấu hiệu hình sự, nên ông B mới khởi kiện vụ án dân sự.

Ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2, tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là Ngân hàng Agribank huyện C) và ông Võ Văn B, Nguyễn Văn H2 là vô hiệu. Yêu cầu Ngân hàng Agribank huyện C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A328214, số vào số cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 được UBND huyện C cấp cho hộ ông Võ Văn B.

Ông Ba k yêu cầu giám định lại chữ ký và chữ viết của ông B trong hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông B, ông H2. Ông Ba không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản các thửa đất 703, 704, 651. Ông B yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét xử.

- Ông Hồ Quang T là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp và ông B, ông H2 được lập đúng quy định. Các bên đều ký tên vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng được chứng

thực tại UBND xã A và đăng ký thế chấp. Do đó hợp đồng ngày 16/6/2008 đã có hiệu lực và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Đối với khoản tiền vay Ngân hàng Agribank huyện C đã khởi kiện ông H2 và được Tòa án đã giải quyết bằng Quyết định số 26/2013/QĐST-DSTC ngày 13/3/2013 Quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi có quyết định của Tòa án thì Ngân hàng Agribank huyện C đã bán các tài sản của ông H2 để thu hồi nợ, đến ngày 10/7/2023 ông H2 chỉ còn nợ tiền nợ gốc là 1.000.000 đồng và tiền lãi là 1.318.938.288 đồng. Còn hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông Võ Văn B, ông Nguyễn Văn H2 đối với các thửa đất 703, 704, 651 thì chưa được giải quyết.

Do hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 16/6/2008 đã có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực, các bên phải thực hiện hợp đồng nên Ngân hàng Agribank huyện C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B. Hiện ông H2 chưa trả hết tiền vốn vay và lãi cho Ngân hàng Agribank huyện C nên tài sản của ông B đã thế chấp phải phát mãi để đảm bảo thu hồi nợ.

Ngân hàng không yêu cầu giám định lại chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông B, ông H2. Ngân hàng Agribank huyện C không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản các thửa đất 703, 704, 651. Ông B yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét xử.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã A bà Nguyễn Thị Ngọc T4 trình bày:

Ủy ban nhân dân xã A có chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa Ngân hàng Agribank huyện C với ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 16/6/2008. Tuy nhiên, những người yêu cầu chứng thực không ký trước mặt người chứng thực, do quá trình ký chứng thực hợp đồng thế chấp thì hồ sơ nhận từ một cửa, cán bộ kiểm tra và đưa trình ký, nên không xác định ông B, anh T3, anh L có ký tên vào hợp đồng ngày 16/6/2008 hay không. Về nội dung của hợp đồng thế chấp, UBND xã A chứng thực phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm là 200.000.000 đồng, nhận phí 100.000 đồng, khi ký hợp đồng không ghi tài sản thế chấp, các thửa đất thế chấp Ngân hàng tự điền vào hợp đồng ngày

16/6/2008.

2. Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị M1, Võ Thị N, Bùi Thị Kim X, Võ Thị L1, Võ Văn T2, Võ Văn L là ông Trần Thanh H trình bày:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn ông Võ Văn B. Ngày 16/6/2008 ông B có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M2, cho ông M2 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để vay giùm cho ông B số tiền 100.000.000 đồng.

Anh L không ký tên vào hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008, hợp đồng này do ông M2 ký tên và viết họ tên của anh L, anh T3, khi ông M2 ký thay anh L cũng không thông báo lại anh L biết. Những người khác trong hộ ông B gồm Phạm Thị M1, Võ Thị N, Bùi Thị Kim X, Võ Thị L1, Võ Văn T2 không ký tên vào hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008. Hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008 lưu tại Ủy ban nhân dân xã A do ông M2 ký chỉ đảm bảo số tiền vay là 200.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành 03 bản nhưng anh L không được giữ bản nào. Ông B đã trả cho Ngân hàng số tiền 90.000.000 đồng (đã trả năm 2013), nhưng Ngân hàng không giải chấp và nói rằng các thửa đất số 703, 704, 651 của ông B đảm bảo khoản vốn vay là 530.000.000 đồng.

Phạm Thị M1, Võ Thị N, Bùi Thị Kim X, Võ Thị L1, Võ Văn T2, Võ Văn L thống nhất theo lời trình bày của ông B, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông B, ông H. Yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A328214, số vào sổ cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 được UBND huyện C cấp cho hộ ông Võ Văn B.

Bà M1, chị N, chị X, chị L1, anh T2, anh L không yêu cầu giám định lại chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông B, ông H, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản các thửa đất 703, 704, 651. Ông B yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét xử.

3. Anh Võ Văn T3 trình bày:

Anh T3 thống nhất theo lời trình bày của ông B, ngày 16/6/2008 ông B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M2, cho ông M2 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để vay giùm cho ông B số tiền 100.000.000

đồng. Anh T3 không ký tên vào hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008, chữ ký tên và ghi họ tên là do ông M2 viết thay, sau khi ký tên ông M2 cũng không thông báo lại cho anh T3. Anh T3 không giữ hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008.

Hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008 lưu tại Ủy ban nhân dân xã A chỉ đảm bảo số tiền vay là 200.000.000 đồng. Ông B đã trả cho Ngân hàng số tiền 90.000.000 đồng (đã trả năm 2013), nhưng ngân hàng không giải chấp do nói các thửa đất 703, 704, 651 đảm bảo khoản vốn vay là 530.000.000 đồng.

Anh T3 thống nhất ý kiến của ông B, về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông B, ông H. Yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A328214, số vào sổ cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 được UBND huyện C cấp cho hộ ông Võ Văn B.

Anh T3 không yêu cầu giám định lại chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 16/06/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông Võ Văn B, Nguyễn Văn H2. Anh T3 không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản các thửa đất 703, 704, 651. Ông B yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét xử.

4. Ông Nguyễn Văn H2, bà Trần Thị M trình bày:

Ông Ba chỉ vay ông H2, bà M số tiền 90.000.000 đồng, ông B đã trả xong cho Ngân hàng Agribank huyện C. Do đó ông B yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008 để trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, ông H2, bà M đồng ý. Số nợ còn lại trong phạm vi bảo lãnh trong hợp đồng thế chấp ngày 16/06/2008 là của ông H2. Ông H2, bà M đồng ý tiếp tục trả cho Ngân hàng, đồng thời ông H2, bà M đã giao hết các tài sản của ông H2 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 16/6/2008 giữa: Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện C tỉnh Đồng Tháp, ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn H2 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng N2 phải trả cho hộ ông Võ Văn B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A328214, số vào sổ cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày

24/01/1992 đối với các thửa đất số 703, 704, 651, cùng tờ bản đồ số 3, có tổng diện tích 9.428m^2.

Trường hợp, Ngân hàng không thực hiện việc trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn B. Đề nghị UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa A328214, số vào sổ cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 đối với các thửa đất số 703, 704, 651, cùng tờ bản đồ số 3, có tổng diện tích 9.428m^2 để cấp lại cho hộ ông Võ Văn B theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng N2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo.

Ngày 17/7/2023 ông Đinh Văn H1 là đại diện của Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, không đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng N2 –Chi nhánh huyện C với ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn H2. Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản chung của ông Võ Văn B trong hộ để ông Võ Văn B thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Hồ Quang T là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Trần Thanh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với hộ ông Ba k đồng ý theo yêu cầu kháng cáo Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 304 BLTTDS tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ theo Điểm c Khoản 1 Điều 259 BLTTDS. Lý do thu thập bổ sung: vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa nguyên đơn ông Võ Văn B và bị đơn là Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất. Ông B và những người trong hộ ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu vì đất là của hộ gia đình; bên Ngân hàng thì yêu cầu công nhận hợp đồng, nếu xác định là đất của hộ thì xem xét trách nhiệm của ông B bằng quyền QSDĐ thuộc của ông B để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng; theo giấy chứng nhận QSDĐ là cấp cho ông Nguyễn Văn B2 vào năm 1992 nhưng theo cơ quan chuyên môn xác định đất là của hộ ông B2; căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đã phát sinh những nội dung cần làm rõ để đảm bảo đầy đủ tài liệu, chứng cứ xem xét đường lối giải quyết như sau:

+ Hộ ông Võ Văn B có ông Võ Văn C, khi thực hiện hợp đồng thế chấp ông C còn sống (chết 2016) nhưng khi phát sinh tranh chấp thì ông C đã chết, hàng thừa kế của ông C có vợ là bà H4, 02 con là anh T6, anh T5 (theo lời khai) chưa được làm rõ ý kiến hay yêu cầu gì để xem xét tham gia tố tụng.

+ Trên đất có căn nhà hộ ông Võ Văn L xây dựng sau khi đã thế chấp gồm 04 người đang sử dụng, nhưng chưa làm rõ đưa tham gia tố tụng đối với Võ Quốc K, sinh năm 2003 và Võ Thị Hồng N1, sinh năm 2007 (con ông L).

+ Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp vơ hiệu là chưa phù hợp, bởi căn cứ lời trình bày của ông B và những thành viên trong hộ ông B có tham gia tố tụng thì xác định trước năm 2008 hộ gia đình đã sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ (đang tranh chấp) thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C số tiền 50 triệu (theo hợp đồng chỉ có ông B và bà M1 ký), sau đó do nhu cầu sửa nhà cần vay tăng số tiền 100 triệu nhưng không vay được do ông B có nợ xấu, nên thống nhất đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn H2 thế chấp đứng vay chia lại số tiền 100 triệu (bên ông B khai chỉ nhận 90 triệu). Qua kết luận giám định thể hiện các hợp đồng thế chấp ông B có ký tên như vậy ông Ba phải có trách nhiệm đối với phần nghĩa vụ đảm bảo về tài sản (QSDĐ) của ông B.

Do đó, cần xem xét, thẩm định tại chỗ là đo đạc diện tích đất thực tế để xem xét quyền sở hữu của ông B trong QSDĐ nếu xác định đất thuộc của hộ gia đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Đinh Văn H1 là đại diện của Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định và hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2] Ông Đinh Văn H1 là đại diện của Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, không đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C với ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn H2. Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản chung của ông Võ Văn B trong hộ để ông Võ Văn B thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn H2.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung 03 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, trong đó có hợp đồng của bên thứ ba không số ghi ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông Võ Văn B, ông Nguyễn Văn H2 được lưu giữ tại U H5 không xác định phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm; không ghi tài sản thế chấp, không có xác định giá trị tài sản thế chấp, phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba là không đúng quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 008CN/AH ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C bên nhận thế chấp (Bên A), ông Võ Văn B là bên thứ ba thế chấp (Bên B) và ông Nguyễn Văn H2 bên được bảo đảm nghĩa vụ - người vay vốn (Bên C) do Ngân hàng cung cấp; Việc ghi thêm tài sản thế chấp, giá trị tài sản thế chấp, phạm vi bảo đảm sau khi được UBND xã A chứng thực cũng không đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, việc ghi thêm thông tin vào hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý của ông B và các thành viên trong hộ ông B là vi phạm nguyên tắc tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng. Tại công văn số 1838/UBND-NC ngày 19/5/2021 xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 703, 704, 651, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.428m^2, số sơ si A328214, số vào sổ 001247 QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 là cấp cho hộ ông Võ Văn B, các thành viên trong hộ ông B tại thời điểm cấp giấy do cơ quan quản lý hộ khẩu, hộ tịch cung cấp. Theo công văn số 754/CAH-QLHC ngày 19/4/2021 tại

thời điểm cấp giấy ngày 24/01/1992 hộ ông Võ Văn B gồm có 07 người (Võ Văn B, Phan Thị M3, Võ Văn L, Võ Thị L2, Võ Văn C, Võ Văn T3, Võ Thị N) đến ngày 16/6/2008 ngày ký hợp đồng thế chấp thì hộ ông Võ Văn B gồm có 12 người gồm (Võ Văn B, Phan Thị M3, Võ Văn L, Võ Thị L2, Võ Văn C, Võ Văn T3, Võ Thị N, Võ Thị L1, Võ Văn T2, Bùi Thị Kim X, Võ Quốc K1, Võ Thị Hồng N1, Trần Minh T7). Tại Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2003 quy định "*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*". Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008 không thể hiện được sự đồng ý của các chủ thể trong hộ gia đình sử dụng đất, các thành viên trong hộ cũng không ủy quyền cho bất kỳ ai tham gia ký kết hợp đồng. Mặt khác ông B, anh L, anh T3 không thừa nhận chữ ký, chữ viết trên hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2008 là của ông B, anh L, anh T3 là phù hợp với các kết luận giám định. Đối với các thửa 703, 704, 651, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.428m^2, ngày 18/01/2024 đã tiến hành xem xét, thẩm định vẫn còn hộ ông B đang quản lý, sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa tham gia tố tụng đối với Võ Quốc K, sinh năm 2003 và Võ Thị Hồng N1, sinh năm 2007. Ông Võ Văn C là con của ông B khi thực hiện hợp đồng thế chấp ông C còn sống, đến năm 2016 ông C chết 2016, hàng thừa kế của ông C có vợ là bà H4, 02 con là anh T6, anh T5 (theo lời khai) chưa được làm rõ ý kiến hay yêu cầu gì để xem xét tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp của bên thứ ba không số ghi ngày 16/6/2008 giữa Ngân hàng Agribank huyện C và ông Võ Văn B, ông Nguyễn Văn H2 đã vô hiệu kể từ ngày xác lập hợp đồng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên được quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự. Tại biên bản làm việc ngày 08/9//2011 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C với ông H2 và ông B về phương án trả nợ 1.200.000.000đ, trong đó ông H2 thừa nhận ông B nhận số tiền 90.000.000đ; đồng thời ông B cũng đồng ý trả (BL403). Đến ngày 28/2/2012 ông H2, bà M làm giấy biên nhận ông B đã trả 90.000.000đ (BL401). Như vậy, ông B đã hoàn trả số tiền trên được quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuy có thiếu sót về thủ tục tố tụng nhưng việc thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của nội dung vụ án như đã nhận định nêu trên nên không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C không được chấp nhận nên Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, không đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ của bên thứ ba ngày 16/6/2023 giữa Ngân hàng N2 –Chi nhánh huyện C với ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn H2. Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản chung của ông Võ Văn B trong hộ để ông Võ Văn B thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn H2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 16/6/2008 giữa: Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện C tỉnh Đồng Tháp, ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn H2 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng N2 phải trả cho hộ ông Võ Văn B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A328214, số vào sổ cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 đối với các thửa đất số 703, 704, 651, cùng tờ bản đồ số 3, có tổng diện tích 9.428m^2.

Trường hợp, Ngân hàng không thực hiện việc trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn B. Đề nghị UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa A328214, số vào sổ cấp giấy 001247.QSDĐ cấp ngày 24/01/1992 đối với các thửa đất số 703, 704, 651, cùng tờ bản đồ số 3, có tổng diện tích 9.428m^2 để cấp lại cho hộ ông Võ Văn B theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện C tỉnh Đồng Tháp phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005629 ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

5. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi Cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước