

Bản án số: 215/2024/DS-PT

Ngày: 04 – 10 – 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế
chấp tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Thủy

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồng Thanh

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Giang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 193/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1957; ĐKTT: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Chỗ ở hiện nay: Khu dân cư T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Bé C, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà B, ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số B, ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974; ĐKTT: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Chỗ ở hiện nay: Khu dân cư T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (gọi tắt là M1)

Trụ sở: Số A L, phường T, quận C, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của MB: Ông Lưu Trung T1, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là MBAMC); Trụ sở: Số C L, phường L, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của MBAMC: Ông Hà Anh D, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của MBAMC: Ông Phạm Anh T2, chức vụ: Phó giám đốc M2 chi nhánh T8.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Phạm Thị Vỹ L, sinh năm: 1979. Có mặt

Địa chỉ: Số G V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (*Theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2021*)

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T3

Trụ sở: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Trần Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Gia đình ông H có mở quán cafe tại nhà, ông Nguyễn Bé C và ông Nguyễn Thanh T là khách quen thường xuyên đến uống nước. Vào ngày 23/4/2018 do cần vốn làm ăn nên ông H có nói với ông T và ông C là cần tiền nhưng đi thế chấp tài sản ở Ngân hàng N thì chỉ vay được 50.000.000 đồng. Sau đó, ông C và ông T

nói có thể cho ông H vay 150.000.000 đồng, lãi suất 1,2%, nhưng để làm tin ông H phải đưa Giấy chứng nhận QSDĐ số BR500565, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang do UBND huyện P cấp ngày 04/06/2014 đứng tên ông H và vợ là bà Nguyễn Thị H1 với diện tích đất 826m² tại thửa đất số 1690, tờ bản đồ số 03 để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay trên. Ông C, ông T sẽ giữ Giấy chứng nhận QSDĐ và yêu cầu ông H đến Văn phòng Công chứng để làm ủy quyền cho ông C. Ông H đã đồng ý nên đi làm giấy ủy quyền cho ông C với mục đích là để ông C tin tưởng cho vay tiền.

Theo đó, hai bên thỏa thuận thời hạn ủy quyền là 05 năm, đồng nghĩa với thời hạn vay tiền là 05 năm. Nhưng nếu ông H có tiền trả trước thời hạn thì ông C sẽ hủy ủy quyền và trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ.

Kể từ ngày vay, hằng tháng ông H đều đóng lãi cho ông C, ông T. Lúc thì trả trực tiếp cho ông T, lúc thì chuyển khoản qua tài khoản của ông C. Đến khoảng cuối năm 2019 ông H có tiền nên hẹn gặp ông C và ông T để trả tiền và lấy Giấy chứng nhận QSDĐ về nhưng ông C và ông T cứ tránh né không chịu gặp. Nghi ngờ nên ông H đã đi tìm hiểu thì mới biết Giấy chứng nhận QSDĐ đã bị ông C chuyển nhượng cho ông T và ông T đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C1.

Sau khi biết sự việc, ông H đã nhiều lần tìm gặp ông T và ông C nhưng không được, ông C và ông T không nghe điện thoại, không chịu gặp ông để giải quyết.

Vì vậy, ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho ông H các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 741 do Văn phòng C2 ký ngày 23/04/2018, giữa ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Bé C.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1062 ký ngày 22/05/2018 giữa ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Thanh T.

- Chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00541 do UBND huyện P cấp ngày 04/06/2014 cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 đã chính lý trang 3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T ngày 31/05/2018 sang lại tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 73.18.451.3878098.BD ký ngày 31/5/2018 được ký giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Thanh T.

Bị đơn ông Nguyễn Bé C trình bày:

Trước đây ông có làm cò đất, năm 2018 ông biết ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 có nhu cầu vay tiền 150.000.000 đồng nên ông nói có quen ở Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C1 là ông Nguyễn Quốc T4 (không rõ địa chỉ) và ông T4 nói muốn vay tiền thì ông H, bà H1 phải ký ủy quyền cho ông để ông được thay mặt ký Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp phần diện tích đất 826m², tờ bản đồ 03, thửa đất 1690, đất trồng lúa, tọa lạc: ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00541 do UBND huyện P cấp ngày 04/06/2014 cho ông H, bà H1, mục đích để vay tiền.

Ông H, bà H1 đồng ý làm Giấy ủy quyền ngày 23/04/2018 cho ông, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T3 chứng thực. Sau khi ký giấy ủy quyền ông T4 có nói với ông ký Hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Thanh T (T4 nói T cũng làm ở Ngân hàng) như vậy mới vay tiền được, nên ông C mới ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông H, bà H1 sang cho ông T (ông C không quen biết T). Sau đó, ông T4 đưa cho ông C 150.000.000 đồng (không làm giấy tờ) và ông đưa lại 150.000.000 đồng cho ông H và bà H1, ông H và bà H1 đưa cho ông chi phí dịch vụ 10% là 15.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền vay thì ông H, bà H1 có đưa cho ông C tiền lãi để đóng cho ông T4 03 tháng (lãi suất 1%/tháng), nhưng những tháng tiếp theo ông có nói với ông H, bà H1 liên hệ đóng lãi trực tiếp cho ông T4, từ đó về sau ông H, bà H1 và ông T4 thỏa thuận giao dịch thế nào thì ông C không biết (những lần giao nhận tiền và đóng lãi không làm giấy tờ). Ngoài ra, ông không biết gì thêm.

Ông H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 23/04/2018 thì ông cũng thống nhất. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00541 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 04/06/2014 cho ông H, bà H1 đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T ngày 31/05/2018 thì ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 là vợ của ông Trần Văn H. Bà thống nhất với lời trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Ông H, bà H1 đã thừa nhận có nhu cầu vay vốn ngân hàng nhưng không thể thực hiện được nên đã nhờ ông C vay giúp. Các bên thỏa thuận ký Hợp đồng ủy quyền để ông C có đủ quyền định đoạt chuyển nhượng, thế chấp tài sản của ông H, bà H1 là thửa đất số 1690, tờ bản đồ số 03, diện tích 826m², địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang để vay vốn tại ngân hàng. Sau đó, ông C

tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, ông T thế chấp vay tại Ngân hàng với số tiền 500.000.000 đồng tiền nợ gốc.

Toàn bộ Hợp đồng ủy quyền ký giữa ông H, bà H1 với ông C ngày 23/04/2018, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 1690 giữa ông C và ông T ký ngày 22/05/2018 là hợp pháp, do các bên tự nguyện ký kết, đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Khi ký kết các bên đều xác định được mục đích của việc ký kết hợp đồng. Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật này thì vô hiệu. Trong khi đó, Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng đã đáp ứng đầy đủ điều kiện tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, các hợp đồng đều đã phát sinh hiệu lực giữa các bên nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý.

Ông Nguyễn Thanh T vay với số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng, quá trình cho vay và thế chấp, Ngân hàng đã căn cứ vào Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp; Ngân hàng đã thực hiện đúng các quy định về cho vay trong quá trình thẩm định; Ngân hàng tiến hành xác minh tài sản thực tế, thẩm định tài sản, có báo cáo thẩm định ghi nhận rõ tình trạng tài sản thẩm định, có chụp ảnh định vị hiện trạng tài sản; xác định ông T là chủ tài sản vừa là bên vay đã cùng cán bộ Ngân hàng đi đến thửa 1690 thẩm định và bà H1 chính là người trực tiếp dẫn cán bộ thẩm định của Ngân hàng Đ khảo sát tài sản, đồng thời bà H1 cũng ký tên vào bản khảo sát tài sản. Do đó, đủ cơ sở để khẳng định bà H1, ông H biết rõ việc ông T thế chấp tài sản tại Ngân hàng Q và không có ý kiến ngăn cản, phản đối với việc thế chấp. Đến ngày 04/06/2014, Ngân hàng đã tiến hành ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với ông T. Hợp đồng thế chấp số 73.18.451.3878098, số công chứng 799 ký ngày 31/05/2018, được công chứng chứng thực tại Văn phòng C3 tại phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang. Sau đó, Ngân hàng cũng đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo tài sản thế chấp đúng quy định của pháp luật. Từ các cơ sở trên, đã chứng minh Ngân hàng ngay tình và thực hiện đầy đủ, đúng thủ tục, quy định có liên quan trong việc nhận thế chấp.

Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Thanh T phải trả cho Ngân hàng số tiền vay của 03 hợp đồng tín dụng tổng cộng vốn, lãi: 889.633.233đ (T5 trăm tám mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn hai trăm ba mươi ba đồng). Kể từ ngày 04/5/2024 ông Nguyễn Thanh T tiếp tục trả lãi theo mức thỏa thuận của hợp đồng, trường hợp không thanh toán được, đề nghị xử lý tài sản thế chấp để trả nợ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Trần Văn H.

1.1. Hợp đồng ủy quyền số 741, quyển số 02/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2018 giữa Trần Văn H, Nguyễn Thị H1 với Nguyễn Bé C vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1062, quyển số 02/2018/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2018 giữa Nguyễn Bé C (Đại diện ủy quyền của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1) với Nguyễn Thanh T bị vô hiệu.

1.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 73.18.451.3878098.BĐ ngày 21/5/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với Nguyễn Thanh T vô hiệu.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BR 500565, vào sổ CH00541 do UBND huyện P cấp ngày 04/6/2014 cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đứng tên.

Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BR 500565, vào sổ CH00541 do UBND huyện P cấp ngày 04/6/2014 tại trang 3 do Nguyễn Thanh T đứng tên chuyển sang cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đứng tên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Buộc bị đơn Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Q đối với 03 hợp đồng vay như sau:

Hợp đồng tín dụng số 74781.18.451.3878098.TD ngày 31/5/2018 tổng số vốn, lãi: 751.327.313 đồng (Trong đó: gốc còn phải thanh toán 427.422.000 đồng, lãi trên nợ gốc 220.735.424 đồng, lãi nợ gốc quá hạn 47.727.641 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 55.442.284 đồng), tạm tính đến ngày 04/5/2024.

Hợp đồng vay theo hạn mức thấu chi số 74782.18.451.3878098.TD ngày 31/5/2018 tổng số vốn, lãi: 57.589.121 đồng (Trong đó: gốc còn phải thanh toán 28.792.651 đồng, lãi trên nợ gốc 109.940 đồng, lãi nợ gốc quá hạn 28.632.329 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 54.201 đồng), tạm tính đến ngày 04/5/2024.

Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành thẻ và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế (gọi tắt Hợp đồng tính dụng thẻ): 80.716.789,19 đồng (Trong đó: nợ gốc hiện tại

28.317.584 đồng, nợ lãi hiện tại 52.399.204,87 đồng), tạm tính đến ngày 04/5/2024.

Tổng số vốn, lãi của các hợp đồng vay: 889.633.233đ (T5 trăm tám mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn hai trăm ba mươi ba đồng), tạm tính đến ngày 04/5/2024.

Kể từ ngày 05/5/2024 các bên tiếp tục thực hiện phần lãi suất theo thỏa thuận theo từng hợp đồng cho đến khi trả xong nợ.

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

Ngày 28/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 73.18.451.3878098.BĐ ngày 31/5/2018 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Thanh T; công nhận Ngân hàng được quyền xử lý tài sản là toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1690, tờ bản đồ số 03, diện tích 826m², địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BR500565 do UBND huyện P cấp ngày 04/6/2014 cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1, cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T ngày 31/5/2018 để thu hồi nợ trong trường hợp ông Nguyễn Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của văn bản ủy quyền giữa ông H, bà H1 với ông C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với Ngân hàng M1.

Ngân hàng TMCP Q trình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng TMCP Q với ông T là đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật. Ngân hàng hoàn toàn không biết việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông H bà H1 với ông C, khi ông T vay tiền thì Ngân hàng có tiến hành khảo sát thẩm định tài sản và bà H1 có ký tên vào các biên bản khảo sát. Do đó, trong trường hợp này Ngân hàng hoàn toàn ngay tình khi cho ông T vay và ký kết hợp đồng thế chấp tài sản; Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và Ngân hàng TMCP Q.

Nguyên đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 trình bày: Việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho ông

T sau đó ông T thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q thì ông bà hoàn toàn không biết, khi Ngân hàng xuống khảo sát tài sản thì bà H1 ký vào biên bản khảo sát nhưng nghĩ là ký chứng minh có vay tiền của C nên mới ký, vì vậy ông bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Khi ngân hàng TMCP Q xuống khảo sát tài sản thẩm định mục đích vay tiền của ông T là để mua đất của ông H và bà H1, khi khảo sát tài sản thì bà H1 cũng có chứng kiến và ký tên để chứng minh rằng tài sản trên hiện do bà H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người đang trực tiếp quản lý sử dụng tài sản; Vì vậy khi ông T đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc ông T ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng là đảm bảo đúng trình tự thủ tục, do đó trong trường hợp này Ngân hàng hoàn toàn ngay tình, từ đó có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Đối với bị đơn ông Nguyễn Bé C và Trần Thanh T6 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bổ sung yêu cầu kháng cáo, cụ thể yêu cầu công nhận hiệu lực của văn bản ủy quyền giữa ông H, bà H1 với ông C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T6. Xét thấy việc bổ sung yêu cầu

kháng cáo trên là vượt quá phạm vi đơn kháng cáo lúc ban đầu; Căn cứ vào Điều 244; Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được chấp nhận.

[2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Q: Vào ngày 31/5/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q chi nhánh C1 có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 73.18.451.3878098.BĐ với ông Nguyễn Thanh T, theo đó tài sản thế chấp bao gồm: Toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1690, tờ bản đồ số 03, diện tích 826m², loại đất trồng lúa; địa chỉ thửa đất: ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BR500565 do UBND huyện P cấp ngày 04/6/2014 cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1, cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T ngày 31/5/2018.

[2.1] Hợp đồng thế chấp số 73.18.451.3878098.BĐ ngày 31/5/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Thanh T đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang là đúng với trình tự thủ tục được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[2.2] Trước khi ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì phía Ngân hàng TMCP Q đã tiến hành xác minh tài sản thực tế, có báo cáo thẩm định ghi rõ hiện trạng tài sản, có chụp ảnh định vị tài sản, xác định mục đích ông T vay tiền tại ngân hàng TMCP Q là để mua tài sản của ông H và bà H1 (BL: 81). Thời điểm khảo sát tài sản ngày 13/5/2018 thì xác định khách hàng yêu cầu thẩm định là ông Nguyễn Thanh T, người hướng dẫn là bà Nguyễn Thị H1 là chủ tài sản đối với phần đất tại thửa 1690, trên đất có 01 căn nhà tiền chế, với diện tích sử dụng 80m². Bà H1 cũng cam kết tài sản được yêu cầu thẩm định giá thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của mình thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q, biên bản khảo sát tài sản có bà H1 chứng kiến và ký tên (BL: 262-263). Vì vậy, ngày 31/5/2018 khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 1690 trên thì cùng ngày Ngân hàng mới tiến hành ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản với ông T. Do đó, đủ cơ sở khẳng định bà H1, ông H biết rõ ông T thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Q nhưng không ngăn cản hay phản đối. Vì vậy, trong trường hợp này căn cứ vào Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì Ngân hàng TMCP Q đã ngay tình và thực hiện đầy đủ đúng các trình tự, thủ tục quy định liên quan đến việc nhận thế chấp tài sản cho vay. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Ngân hàng không ngay tình và hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T và Ngân hàng là không phù hợp.

[3] Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang về xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 73.18.451.3878098.BĐ ngày 31/5/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Thanh T như sau:

Trong trường hợp bị đơn ông Nguyễn Thanh T không trả nợ hoặc trả không dứt nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 73.18.451.3878098.BĐ ngày 31/5/2018 để thu hồi nợ, cụ thể: Tài sản thế chấp được xử lý là thửa đất 1690, tờ bản đồ số 3, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 826m², loại đất trồng lúa, địa chỉ phần đất tọa lạc: ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR500565 số vào sổ CH00541 do UBND huyện P cấp ngày 04/6/2014 cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh T ngày 31/5/2018.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006838 lập ngày 30/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị .

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Phụng Hiệp;
- Chi cục THADS huyện Phụng Hiệp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Đào Thị Thủy