

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 14/2022/KDTM-PT  
Ngày 16-8-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
tài sản

**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:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

*Các Thẩm phán:* Bà Tăng Thị Thúy Nga.  
Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Ngày 16-8-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2022/TLPT-KDTM ngày 29 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 20-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2022/QĐ-PT ngày 14-7-2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam. Địa chỉ: Cụm công nghiệp LD - LC, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Chen Pf; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Zhang YX – Phó Tổng Giám đốc (có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Dương Văn H (có mặt),
2. Bà Kim Thị SKh (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Ấp ĐS, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kim Thị SKh: Ông Dương Văn H (như trên).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị Cẩm T1 (có mặt),
2. Ông Dương Thanh T2 (vắng mặt),
3. Bà Dương Thị Mỹ T3 (vắng mặt),
4. Ông Dương Thanh T4 (vắng mặt),
5. Ông Triệu Phương Đ (vắng mặt),
6. Bà Sơn Thị Bích H (vắng mặt),
7. Ông Triệu Phương N1 (vắng mặt),
8. Ông Triệu Phương N2 (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Ấp ĐS, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông Trà An H2. Địa chỉ: Ấp N, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng.  
(vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn H, là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngày 01-3-2013, Công ty TNHH Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam (gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 043/MX-ST/2013-HĐĐLTTSP/TBĐK để có tài sản bảo đảm việc mua bán thức ăn chăn nuôi với ông Dương Văn H và bà Kim Thị SKh. Ngày 05-3-2013, Công ty tiến hành giao hàng cho ông H, bà SKh như đã thỏa thuận. Đến ngày 29-4-2020, Công ty và ông H lập biên bản xác nhận công nợ xác định ông H còn nợ Công ty số tiền 135.012.857 đồng.

Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 043/MX-ST/2013-HĐĐLTTSP/TBĐK và phụ lục của hợp đồng thế chấp này gồm:

1. Thửa đất số BKC, tờ bản đồ số B, diện tích 1.360,0m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-12-2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông H và bà SKh ;

2. Thửa đất số HTS, tờ bản đồ số B, diện tích 1.928,7m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Dương Văn H;

3. Thửa đất số BKB, tờ bản đồ số B, diện tích 1.190,2m<sup>2</sup>, đất toạ lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông H;

4. Thửa đất số CTS, tờ bản đồ số N, diện tích 186,8m<sup>2</sup>, đất toạ lạc Ấp ĐS, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-12-2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông H và bà SKh ;

5. Thửa đất số HCC, tờ bản đồ số B, diện tích 2.456,9m<sup>2</sup>, đất toạ lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông H.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H, bà SKh vi phạm hợp đồng và không thanh toán số tiền nợ còn lại cho Công ty. Trong phiên hoà giải ông H trình bày chỉ còn nợ 100.000.000 đồng nên Công ty cũng thống nhất và chỉ yêu cầu ông H, bà SKh trả số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Trường hợp ông H, bà SKh không thanh toán nợ thì Công ty yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Tại các phiên hoà giải, ông Dương Văn H trình bày:

Vợ chồng ông H, bà Kim Thị SKh thừa nhận còn nợ Công ty số tiền 100.000.000 đồng. Ông H, bà SKh đồng ý trả số nợ này nhưng đề nghị khi nào có tiền thì trả cho Công ty.

Hiện nay phần đất thế chấp cho Công ty ông H đã cho các con là Dương Thị Cẩm T1, Dương Thanh T2, Dương Thị Mỹ T3, Dương Thanh T4, con rể Trà An H sử dụng; còn thửa đất số HCC thì cho vợ chồng Ông Triệu Phương Đ thuê.

- Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông bà Dương Thị Cẩm T1, Dương Thanh T2, Dương Thị Mỹ T3, Dương Thanh T4, Triệu Phương Đ, Sơn Thị Bích H, Triệu Phương N1, Triệu Phương N2, Trà An H: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

- Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 20-4-2022, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam đối với bị đơn ông Dương Văn H và bà Kim Thị SKh.

Buộc ông Dương Văn H và bà Kim Thị SKh có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam số tiền gốc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Dương Văn H và bà Kim Thị SKh không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là các thửa đất theo hợp đồng thế chấp số 043/MX-ST/2013-HĐĐLTTSP/TBDK và phụ lục hợp đồng thế chấp đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 043/MX-ST/2013-HĐĐLTTSP/TBDK với số công chứng 441 đối với các phần đất sau:

- Thửa số BKC, tờ bản đồ số B, diện tích 1.360,0 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-12-2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Dương Văn H và bà Kim Thị SKh;

- Thửa số HTS, tờ bản đồ số B, diện tích 1.928,7 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Dương Văn H;

- Thửa số BKB, tờ bản đồ số B, diện tích 1.190,2 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Dương Văn H;

- Thửa số CTS, tờ bản đồ số N, diện tích 186,8 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc Ấp ĐS, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-12-2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Dương Văn H và bà Kim Thị SKh;

- Thửa số HCC, tờ bản đồ số B, diện tích 2.456,9 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Dương Văn H.

Ông Dương Văn H, bà Kim Thị SKh cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông Bà Dương Thị Cẩm T1, Dương Thanh T2, Dương Thị Mỹ T3, Dương Thanh T4, Triệu Phương Đ, Sơn Thị Bích H, Triệu Phương N1, Triệu Phương N2, Trà An H có nghĩa vụ liên đới giao tài sản thế chấp nêu trên để cơ quan có thẩm quyền phát mãi thu hồi nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thức Ăn Chăn Nuôi TB Việt Nam theo quy định của pháp luật”.

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

- Ngày 09-5-2022, ông Dương Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty do Công ty còn nợ Ông 100.000.000 đồng tiền chiết khấu, tương đương số tiền mà ông H có nghĩa vụ

thanh toán cho Công ty và ông H đồng ý cân trừ hai khoản tiền này. Do ông H không còn nghĩa vụ trả nợ cho Công ty, nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc Công ty trả lại bản gốc 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H, bà SKh đã thế chấp. Đồng thời, yêu cầu miễn giảm án phí cho ông H theo quy định của pháp luật.

- Ngày 19-5-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-KDTM cho rằng Tòa án cấp sơ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, từ đó đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có văn bản rút lại đơn khởi kiện; ông Dương Văn H không rút đơn kháng cáo; các bên 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, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Dương Văn H phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phù hợp với các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông, bà Dương Thị Cẩm T1, Dương Thanh T2, Dương Thị Mỹ T3, Dương Thanh T4, Triệu Phương Đ, Sơn Thị Bích H, Triệu Phương N1, Triệu Phương N2, Trà An H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai sót khi kiểm tra, phát hành bản án, gây khó khăn cho việc thi hành khi án có hiệu lực pháp luật, dẫn đến vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng do giữa Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 20-4-2022 đã giao cho ông Dương Văn H (bút lục 245-249) và bản án chính, bản án gốc trong hồ sơ vụ án (bút lục 194, 199) có nội dung không giống nhau liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số HCC, tờ bản đồ số B, diện tích 2.456,9m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp ĐV, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013 do Ủy

ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông H. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu Tòa án áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Do án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo của ông Dương Văn H cũng như nội kháng nghị khác của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu khởi kiện của Công ty Thiên Bang sẽ được xem xét khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại.

[5] Về án phí và chi phí khác:

[5.1] Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[5.2] Ông Dương Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm, do ông H được miễn nộp tạm ứng án phí theo Thông báo số 11/TB-TA ngày 23-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nên không xem xét xử lý khoản tiền này.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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 Bản án kinh doanh thương mại số 02/2022/KDTM-ST ngày 20-4-2022 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí khác:

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Ông Dương Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ vụ án, Phòng KTNV&THA;
- Phòng TCCB-TT&TĐKT.

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

**Nguyễn Vĩnh Khương**