

Bản án số: 46/2020/DS-PT

Ngày: 14 - 5 - 2020

V/v: 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 BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Hiệu

Ông Cao Xuân Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu:** Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 11 đến ngày 14 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2020/QĐ-PT ngày 03/3/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 45/2020/QĐ-PT ngày 23/3/2020, Thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh M, sinh năm 1962; địa chỉ: 70 T, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q; địa chỉ: 21 C, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng thương mại cổ phần Q, Chi nhánh Bà Rịa, số 86-88 S, phường T, thành phố Bà Rịa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đức - Chủ tịch hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn S, sinh năm 1988-Chuyên viên tổ tụng xử lý nợ- Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Z, sinh năm 1967; Địa chỉ: 70 T, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (Vắng mặt).

- Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Tầng G2, nhà B4 L, đường Phạm Ngọc T, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 3, tòa nhà T, số 91 Hoàng Văn T, phường N, thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc N-Tổng Giám đốc. (Vắng mặt)

- Văn phòng công chứng D (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Duy Thành), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ: Quốc lộ 56, tổ 27, thôn T, xã C, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại dịch vụ Phụng Hoàng; Địa chỉ: Tổ 45, ấp Liên Lộc, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí P-Giám đốc; Địa chỉ: Tổ 45, ấp L, xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ: 83 Đ, phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Huy V-Giám đốc trung tâm.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn N-Đấu giá viên. (Vắng mặt).

- Ông Tô Hoài Đức, sinh năm 1983; địa chỉ: 162 Trịnh Đình D, phường Phước X, quận S, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đức ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đỗ Hoài P, sinh năm 1978; địa chỉ: 710/70/46 Lũy Bán Bích, phường Tân Thành, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

+ Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1989; địa chỉ: 162 Trịnh Đình Trọng, phường Phước Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Lê Hoàng V, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Lê Hoàng V1, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 70 T, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Q là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh M trình bày: Ông và bà Lê Thị Z là vợ chồng. Ông và bà Z có tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long (nay là xã Bàu Chanh), huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà Z đã ủy quyền cho ông thửa đất nêu trên để vay vốn làm ăn nhưng bà Z lại ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại dịch vụ Phụng L vay vốn của Ngân hàng TMCP Q. Ông không biết số tiền vay là bao nhiêu, không rõ vì sao Ngân hàng và Văn phòng công chứng Vì Dân lại chấp nhận cho bà Z đơn phương ký hợp đồng. Sau đó Ngân hàng ký hợp đồng bán đấu giá tài sản và hiện nay tài sản này đã chuyển sang tên người mua là ông Tô Hoài Đức. Ông đã liên hệ Ngân hàng TMCP Q để yêu cầu giải quyết nhưng không được giải quyết.

Nay ông yêu cầu giải quyết nội dung sau:

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 86.11.553.836227.DB ký ngày 18/4/2011 đối với quyền sử dụng đất 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long, huyện Châu Đức giữa bên thế chấp là bà Lê Thị Z, bên vay là Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Phụng L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q.

- Hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24/HĐ-DVĐG ngày 26/12/2007 giữa công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q với Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hủy biên bản đấu giá tài sản số 31/BBĐG ngày 03/7/2018

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 04/7/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Tô Hoài Đức.

- Trả lại tài sản cho gia đình ông.

Nếu bên ông Tô Hoài Đức đồng ý thương lượng thì ông đồng ý trả lại cho ông Đức số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, ông Đức sang tên lại quyền sử dụng đất cho ông và bà Z.

- *Quá trình tổ tụng giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Q trình bày:* Ngày 20/4/2011, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Vũng Tàu (nay là Ngân hàng TMCP Q Chi nhánh Bà Rịa (bên nhận thế chấp) và Công ty TNHH Sản xuất Thương Mại Dịch vụ Phụng L (bên vay) và ông Nguyễn Minh M (bên thế chấp) đã cùng ký kết hợp đồng tín dụng số 111/2011/TD-MB-VTA để bổ sung vốn kinh doanh sản xuất hạt điều cùng các khế ước nhận nợ như sau:

+ Khế ước số LD1129900082 ngày 26/10/2011 vay số nợ 1.400.000.000 đồng lãi suất 19,9%/năm.

+ Khế ước số LD1130800005 ngày 04/5/2012 vay số nợ 1.000.000.000 đồng lãi suất 19,9%/năm.

Tổng số tiền giải ngân là 2.400.000.000 đồng .

Tài sản bảo đảm cho khoản nợ là quyền sử dụng đất Đ 027997 tại thửa đất 115, tờ bản đồ 38, tại xã Kim Long, huyện Châu Đức, Bà Rịa –Vũng Tàu, diện tích 1.829m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Sản xuất Thương Mại Dịch vụ Phụng L đã không trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ. Ngân hàng TMCP Q đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu trả nợ và bàn giao tài sản đảm bảo cho ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng bên thế chấp đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q đã tiến hành thu giữ, xử lý theo Nghị quyết 42 của Quốc hội và hiện tài sản đã sang tên cho bên mua trúng đấu giá và thông báo đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Ngân hàng TMCP Q có yêu cầu như sau:

+ Ngân hàng TMCP Q cho vay và nhận thế chấp tài sản theo quy định, được công chứng và đăng ký. Do khách hàng vay vốn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Q xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ. Việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và

quy định của pháp luật, tài sản đã sang tên cho người mua được tài sản đấu giá, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

+ Nếu toà án xác định việc ký kết hợp đồng thế chấp có sai sót do thiếu chủ thể Bên thế chấp thì yêu cầu Tòa án xác định phần giá trị tài sản thuộc quyền của bà Z và công nhận hiệu lực hợp đồng với phần tài sản đó, đồng thời công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản, bà Z có trách nhiệm trả cho ông M phần giá trị thuộc quyền sở hữu của ông trong khối tài sản chung nếu ông M có yêu cầu;

+ Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu (một phần hoặc toàn bộ) mà dẫn đến Ngân hàng TMCP Q phải trả lại một phần hoặc toàn bộ số tiền đã thu thì buộc công ty TNHH Sản xuất Thương Mại Dịch vụ Phụng L phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ tương ứng; buộc Văn phòng Công chứng đã chứng nhận hợp đồng phải bồi thường toàn bộ các chi phí xử lý nợ, bán đấu giá tài sản và bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng TMCP Q.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Z trình bày:* Bà là vợ ông Nguyễn Minh M, kết hôn năm 1986. Trong thời gian chung sống vợ chồng bà mua được diện tích đất 1829m<sup>2</sup>, thửa số 115, tờ bản đồ 38, xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức. Ngày 18/4/2011, bà ký ủy quyền cho ông M thừa đất để tiện việc làm ăn. Khi ký ủy quyền tại văn phòng công chứng Vì Dân, bà không đọc nội dung, cán bộ văn phòng đưa giấy tờ thì bà ký tên, không biết là đã ký thế chấp tài sản cho công ty TNHH Sản xuất Thương Mại Dịch vụ Phụng L vay vốn. Khi ông M biết việc đã giận bà và bỏ đi Đắk Nông. Năm 2017 bà mới đi theo ông M đến Đắk Nông. Năm 2018 bà biết được đất của gia đình bà bị Ngân hàng bán cho ông Tô Hoài Đức. Ông M đã làm đơn khởi kiện, bà cũng đề nghị Tòa án giải quyết cho gia đình bà được giữ lại thửa đất của gia đình.

- *Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:* Ngày 18/4/2011, công chứng viên Trần Văn Phúc, Văn phòng công chứng Vì Dân (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Duy Thành) có tiếp nhận yêu cầu và xử lý hồ sơ công chứng của bà Lê Thị Z cùng chồng là ông Nguyễn Minh M và công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phụng L do ông Nguyễn Trí Phụng làm đại diện, cùng Ngân hàng TMCP Q – phòng giao dịch Cái Mép do ông Nguyễn Hữu Tuấn làm đại diện.

Nội dung yêu cầu:

- Vợ chồng bà Lê Thị Z ủy quyền cho nhau để vay vốn (02 quyền sử dụng đất đứng tên 2 vợ chồng);

- Vợ chồng bà Lê Thị Z, ông Nguyễn Minh M đồng ý thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phụng Hoàng, do ông Nguyễn Trí Phụng làm đại diện để vay vốn tại ngân hàng TMCP Q – phòng giao dịch Cái Mép do ông Nguyễn Hữu Tuấn làm đại diện.

- Việc công chứng này đã được công chứng viên Trần Văn Phúc thực hiện hoàn toàn phù hợp theo pháp luật.

Tuy có sự sai sót trong quá trình cho ký Văn bản công chứng, tuy nhiên việc ông Nguyễn Minh M và bà Lê Thị Z yêu cầu và đồng ý thế chấp tài sản của vợ

chồng để đảm bảo nghĩa vụ cho công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phương Là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đúng bản chất; cụ thể bà Lê Thị Z đã ký hợp đồng thế chấp số 865 và ông Nguyễn Minh M đã ký hợp đồng thế chấp số 863 đều cùng ngày 18/4/2011 (02 hợp đồng uỷ quyền số 864 và 866 và 02 hợp đồng thế chấp số 863 và 865 đều được ký cùng ngày 18/4/2011 và cùng tại Văn phòng công chứng Vì Dân, nay là Nguyễn Duy Thành), trường hợp này rõ ràng vợ chồng bà Lê Thị Z hoàn toàn có thể biết và phải biết được sự nhầm lẫn này, tuy nhiên vợ chồng bà Lê Thị Z đã không thông báo cho công chứng viên Trần Văn Phúc.

Do ông Trần Văn Phúc đã chuyển về hành nghề tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Phúc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên văn phòng không thể sắp xếp người trực tiếp tham gia hòa giải, tố tụng tại Tòa, nên Văn phòng đề nghị Tòa án cho Văn phòng được vắng mặt, và mong Tòa xét xử, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Trung tâm đấu giá tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do ông Trần Văn Hào đại diện trình bày:* Ngày 22/12/2017, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam bộ có văn bản số 512/TB-MBAMC-ĐNB về việc đề nghị Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thực hiện hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản 06 quyền sử dụng đất tại huyện Châu Đức để đảm bảo nợ vay cho Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Phương L. Trong đó có lô đất 1.289m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thửa 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long, huyện Châu Đức đứng tên hộ bà Lê Thị Z.

Ngày 26/12/2017, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam bộ và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24/HĐ-DVĐG về việc đấu giá tài sản 06 quyền sử dụng đất, trong đó có 1.289m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thửa 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long, huyện Châu Đức với giá khởi điểm là 1.482.000.000 đồng.

Ngày 29/12/2017, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ban hành thông báo số 537/TB-TT và thực hiện việc thông báo, niêm yết theo quy định. Đến ngày 09/01/2018, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam bộ có công văn đề nghị không tổ chức đấu giá 04 tài sản của công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Phương L, tiếp tục đấu giá 02 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng 1.829m<sup>2</sup> đất tại xã Kim Long, huyện Châu Đức.

Đến hạn chót đăng ký tham gia đấu giá ngày 05/02/2018, 02 quyền sử dụng đất không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 06/3/2018, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam Bộ có công văn số 104/TB-MBAMC-ĐNB đề nghị Trung tâm ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung 02 tài sản Công ty TNHH SX TMDV Phương Hoàng, trong đó có quyền sử dụng 1.829m<sup>2</sup> đất xã Kim Long, huyện Châu Đức giá khởi điểm là 1.407.900.000 đồng.

Trung tâm đã ban hành thông báo đấu giá số 102/TB-TT ngày 15/3/2018 và tiến hành thông báo, niêm yết theo quy định. Đến hạn chót đăng ký tham gia đấu

giá tài sản ngày 20/4/2018 nhưng tài sản đấu giá chưa có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 07/6/2018, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam Bộ có công văn số 288/TB-MBAMC-ĐNB về việc đề nghị tiếp tục hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 3 đấu giá quyền sử dụng 1.829m<sup>2</sup> đất của công ty Phụng Hoàng, với giá khởi điểm là 1.338.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2018, công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam Bộ và trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 2 về việc bán đấu giá quyền sử dụng 1.829m<sup>2</sup> tại xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức, với giá khởi điểm là 1.338.000.000 đồng.

Trung tâm đã ban hành thông báo bán đấu giá số 225/TB-TT ngày 11/6/2018 và tiến hành thông báo, niêm yết theo quy định. Đến hạn chót đăng ký tham gia đấu giá ngày 29/6/2018 quyền sử dụng 1.829m<sup>2</sup> đất có 02 người đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 03 tháng 7 năm 2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tổ chức đấu giá thành tài sản trên, người trúng đấu giá là ông Tô Hoài Đức, địa chỉ: 162 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Giá trúng đấu giá tài sản là 1.339.000.000 đồng.

Căn cứ biên bản đấu giá tài sản 31/BBĐG ngày 03/7/2018, ông Tô Hoài Đức đã thanh toán đủ tiền trúng đấu giá, nhận tài sản và làm thủ tục sang tên theo quy định.

Căn cứ Dòng 1, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24/HĐ-DVĐG ngày 26/12/2017 thì Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đông Nam Bộ là đơn vị chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thực hiện trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Hoài Đức do ông Đỗ Hoài P là người đại diện trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có diện tích 1.829m<sup>2</sup> là của hộ bà Lê Thị Z, được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027997 ngày 30/11/2014.

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo các khoản nợ vay cho công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Phụng Lnay bị công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q-chi nhánh Đông Nam Bộ chuyển giao trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Bà Rịa-Vũng Tàu bán đấu giá để thu hồi nợ.

Ngày 04/7/2018, ông Tô Hoài Đức đã mua trúng đấu giá tài sản trên theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá công chứng số 1933, do Văn phòng công chứng Thân Văn Quý chứng nhận với giá trúng đấu giá 1.390.000.000 đồng, ông Đức đã thanh toán đủ tiền.

Ngày 8/9/2018, ông Tô Hoài Đức đã nộp lệ phí trước bạ và thực hiện thủ tục sang tên đúng quy định của pháp luật, vì vậy không thể hủy kết quả bán đấu giá. Đề nghị Tòa án giữ nguyên kết quả bán đấu giá.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc L trình bày:* Bà là vợ của ông Tô Hoài Đức, bà và ông Đức đã mua trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 38, xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Trong thời gian qua vợ chồng bà và ông M, bà Z cũng có thương lượng cho ông M và bà Z chuộc lại tài sản nhưng không đạt được thỏa thuận. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà đưa ra hai hướng thương lượng như sau: Hướng thứ nhất, ông M giao cho bà 2.600.000.000 đồng, bà sẽ giao lại quyền sử dụng đất cho ông M. Hướng thứ hai bà sẽ hỗ trợ cho ông M 600.000.000 đồng. Nếu ông M không chấp nhận thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã quyết định như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh M về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Z và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với quyền sử dụng đất 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh M về việc: hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24/HĐ-DVĐG ngày 26/12/2017 giữa công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q với Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, hủy biên bản đấu giá tài sản số 31/BBĐG ngày 03/7/2018 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 04/7/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Tô Hoài Đức.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115 tờ bản đồ số 38 xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu của ông Nguyễn Minh M đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q hoàn trả cho ông Nguyễn Minh M và bà Lê Thị Z giá trị quyền sử dụng đất 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức bằng số tiền 2.605.375.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 03/12/2019 Ngân hàng TMCP Q kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Công nhận một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 86.11.553.836227.DB ký ngày 18/4/2011 đối với quyền sử dụng đất 1.829m<sup>2</sup> thửa 115 tờ bản đồ số 38 xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Lê Thị Z là bên thế chấp và Công ty TNHH SX TMDV Phụng Là bên vay với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q.

Yêu cầu Công ty TNHH SX TMDV Phụng Là phải thanh toán 2.605.375.000

đồng cho ông M và bà Z, hoặc yêu cầu Công ty TNHH SX TMDV Phụng L và Văn phòng công chứng Vì Dân (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Thành) phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng TMCP Q.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Quyền sử dụng đất diện tích 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115, tờ bản đồ số 38, xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là tài sản chung của ông Nguyễn Minh M và bà Lê Thị Z. Ngày 18/4/2011 bà Lê Thị Z ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm cho Công ty TNHH SX TMDV Phụng L vay vốn Ngân hàng TMCP Q. Ông Nguyễn Minh M không ký hợp đồng thế chấp và không ủy quyền cho bà Lê Thị Z thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, cũng không có căn cứ xác định tại thời điểm bà Lê Thị Z ký hợp đồng thế chấp nêu trên thì ông Nguyễn Minh M có biết việc bà Z ký hợp đồng thế chấp này. Do vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115 tờ bản đồ 38 xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Lê Thị Z với Ngân hàng TMCP Q ngày 18/4/2011 là vô hiệu và cần tuyên hủy hợp đồng thế chấp này. Tuy nhiên, tài sản thế chấp đã bán đấu giá hợp pháp cho ông Tô Hoài Đức nên Công nhận hợp đồng mua tài sản đấu giá của ông Tô Hoài Đức để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Án sơ thẩm Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 1.829m<sup>2</sup> thửa số 115, tờ bản đồ 38, xã Kim Long (nay là xã Bàu Chinh), huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Lê Thị Z với Ngân hàng TMCP Q, đồng thời không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là có căn cứ.

Để giải quyết vụ án, cần phải xác định phần tài sản của bà Lê Thị Z và của ông Nguyễn Minh M mỗi người là bao nhiêu trong khối tài sản chung đã thế chấp nêu trên để giải quyết, theo đó phần của bà Lê Thị Z thế chấp được bảo đảm nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty TNHH SX TMDV Phụng L đối với Ngân hàng TMCP Q, đồng thời giải quyết quyền lợi của ông Nguyễn Minh M trong khối tài sản chung với bà Lê Thị Z nêu trên theo quy định, xác định lỗi của các bên trong giao dịch thế chấp vô hiệu để giải quyết, những nội dung này cần phải xem xét giải quyết trong cùng vụ án mới bảo đảm quyền lợi của các đương sự. Án sơ thẩm chưa xác định phần tài sản của bà Lê Thị Z và ông Nguyễn Minh M mỗi người là bao nhiêu trong khối tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q trong vụ án để giải quyết về hậu quả hợp đồng thế chấp vô hiệu, chưa xác định lỗi của các bên, chưa giải quyết trách nhiệm bồi thường của các bên trong giao dịch thế chấp vô hiệu nhưng lại buộc Ngân hàng TMCP Q phải trả lại giá trị tài sản cho bà Lê Thị Z và ông



Nguyễn Minh M giá trị quyền sử dụng đất là 2.605.375.000 đồng là chưa bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng TMCP Q trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Q có đơn yêu cầu độc lập, trong đó có nội dung yêu cầu xác định phần tài sản của bà Lê Thị Z trong khối tài sản chung đã thế chấp và công nhận hiệu lực hợp đồng đối phần tài sản đó, trường hợp Tòa án xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu mà dẫn đến hàng TMCP Q phải trả lại một phần hoặc toàn bộ số tiền đã thu thì buộc Công ty Phụng L phải thanh toán toàn bộ tiền nợ tương ứng, đồng thời xác định trách nhiệm bồi thường chi phí xử lý nợ, bán đấu giá tài sản và bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng TMCP Q. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Lê Thị Z, Công ty TNHH SX TMDV Phụng L, Trung tâm đấu giá tài sản và Văn phòng công chứng nhưng nội dung yêu cầu không rõ nên không thụ lý giải quyết yêu cầu này của bị đơn là không bảo đảm. Trường hợp đơn yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q không rõ, không cụ thể thì Tòa án yêu cầu Ngân hàng TMCP Q sửa đổi bổ sung đơn yêu cầu theo quy định để giải quyết.

Như vậy, để bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án, cần phải xem xét giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q trong vụ án, xác định phần tài sản của bà Lê Thị Z và ông Nguyễn Minh M trong khối tài sản chung để giải quyết, đồng thời giải quyết quyền lợi của ông Nguyễn Minh M trong khối tài sản chung với bà Lê Thị Z đã thế chấp nêu trên theo quy định, xác định lỗi của các bên trong giao dịch thế chấp vô hiệu để giải quyết như nhận định ở phần trên và giải quyết trong cùng vụ án mới giải quyết hết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu, bảo đảm quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Án sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q cũng như chưa giải quyết các nội dung nêu trên là không bảo đảm quyền lợi của đương sự. Do án sơ thẩm chưa xem xét giải quyết các nội dung nêu trên nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được. Do vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh M với bị đơn là Ngân hàng TMCP Q.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q không phải chịu. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003134 ngày 09/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP.Bà Rịa;
- TAND TP.Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP.Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Hiếu   Cao Xuân Long**

**Trương Văn Tâm**

