

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 02/2021/KDTM-PT

Ngày 29/11/2021

*“V/v tranh chấp HĐ tín dụng và  
tranh chấp HĐ thế chấp QSDĐ”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà PHm Thị Thông;

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Quốc Hương;

Ông Nguyễn Anh Ứng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành S - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 10 năm 2021 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2021/KDTM-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Quĩ Đ; địa chỉ: Khu S, phường N, Thành phố G, tỉnh Đăk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Châu Thị Khánh L - Nhân viên phòng đầu tư dự án Quĩ Đ - Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Quang T, là Luật sư của Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Thanh T2, địa chỉ: Số 111 H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị H1; Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh

Đắk Nông – Có mặt.

Ông Võ T1, bà Huỳnh Thị M, chị Võ Thanh T3; Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt, có văn bản ủy quyền cho anh Võ Thanh C và Võ Thanh T4 Tiam gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 28/11/2021. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

+ Ông Lương Tài S, bà Nguyễn Thị T5; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị H1 và Quỹ Đ – Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/11/2011, Quỹ Đ và Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Tùng P ký kết với nhau Hợp đồng vay vốn đầu tư số 03/2011/HĐCV-QĐT và khế ước nhận nợ số KU 2011006. Theo đó, Quỹ Đ đồng ý giải ngân cho vay số tiền 2.210.000.000 đồng, lãi suất trong Hn 11,4%, lãi suất quá Hn 17,1% thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay để đầu tư kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay thì DNTN Tùng P và Quỹ Đ có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ, ngày 07/11/2011, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/11/2011 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đối với tài sản thế chấp gồm:

+ Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 48, diện tích 13.051m<sup>2</sup>, theo GCNQSĐĐ số BD 969255; Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 48, diện tích 2.493,0m<sup>2</sup>, theo GCNQSĐĐ số BD 969257; Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, diện tích 4804,0m<sup>2</sup>, theo GCNQSĐĐ số BD 969256, đều do UBND huyện Đ cấp ngày 31/12/2010 cho ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị H1, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

+ Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, theo GCNQSĐĐ số M 840439, do UBND huyện Đ cấp ngày 19/3/1999 cho hộ ông Võ T1, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Quá trình thực hiện hợp đồng, DNTN Tùng P và ông Bùi Thanh T2 đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ gốc và lãi cho Quỹ đầu tư, vi phạm hợp đồng đã được hai bên ký kết. Do đó, Quỹ Đ khởi kiện yêu cầu ông Bùi Thanh T2 – Chủ DNTN Tùng P phải có nghĩa vụ trả cho Quỹ Đ tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.783.110.838 đồng, trong đó nợ gốc là 2.115.000.000 đồng, lãi trong hạn là 643.397.500, lãi quá hạn là 1.590.984.875 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 433.728.463 và toàn bộ lãi suất phát sinh theo hợp đồng vay vốn kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Bùi Thanh T2 – Chủ DNTN Tùng P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ Đ có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ,

trường hợp tài sản thế chấp không đủ thì yêu cầu xử lý các tài sản khác của DNTN Tùng P và ông Bùi Thanh T2 để trả nợ.

Đối với số tiền 5.640.000 đồng ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng về việc thu hồi một phần diện tích đất của thửa đất số 06, tờ bản đồ số 48, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thì đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H, bà H1 phải trả lại số tiền đã nhận đền bù cho Quỹ Đ.

*Bị đơn ông Bùi Thanh T2 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Khoảng đầu năm 2012, ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị H1 có nhờ ông đứng ra vay vốn giúp tại Quỹ Đ theo hợp đồng vay vốn số 03/2011/HĐCV-QĐT, ngày 04/11/2014. Về số tiền vay, lãi suất và thời hạn trả như phía nguyên đơn đã trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay tại Quỹ Đ thì ông có ký với Quỹ Đ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ, ngày 07/11/2011. Theo đó, tài sản dùng để đảm bảo cho khoản vay là tài sản của ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị H1 và tài sản của ông Võ T1, bà Huỳnh Thị M như phía nguyên đơn đã trình bày.

Khi Quỹ Đ giải ngân thì ông đã ủy quyền cho ông H, bà H1 rút toàn bộ số tiền vay, sau đó ông H, bà H1 sử dụng vào mục đích gì thì ông không biết. Gốc và lãi do ông H, bà H1 trả. Đối với yêu cầu khởi kiện của Quỹ Đ thì ông không đồng ý, vì số nợ trên ông chỉ đứng ra vay giúp ông H, bà H1, do đó ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ trên cho Quỹ Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T2 đồng ý số nợ tính đến ngày xét xử là 4.349.382.375 đồng; trong đó gốc 2.115.000.000 đồng; lãi trong hạn 643.397.500 đồng; lãi quá hạn 1.590.984.875 đồng; về tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền 433.728.463 đồng ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị H1 trình bày:*

Do việc làm ăn kinh doanh khu thể thao không đủ vốn nên ông H, bà H1 có nhờ ông Bùi Thanh T2 – Chủ doanh nghiệp đứng ra vay của Quỹ Đ số tiền 2.210.000.000 đồng theo đồng tín dụng số 03/2011/HĐCV-QĐT, ngày 04/11/2014. Để đảm bảo cho khoản vay, ông bà có thể chấp các tài sản như hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ, ngày 07/11/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/11/2011 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ. Về số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay và các tài sản thế chấp như phía nguyên đơn đã trình bày là đúng.

Sau khi được giải ngân số tiền tại Quỹ Đ thì ông T2 đã ủy quyền lại cho ông, bà nhận số tiền trên để về thanh toán nợ trước đó đầu tư vào khu thể thao Tùng P. Ngoài ra ông, bà còn dùng số tiền trên đầu tư vào câu lạc bộ bi da Tùng P và đưa cho ông Nguyễn Phước Th số tiền 800.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành xác minh để kê biên những tài sản của DNTN Tùng P và ông Bùi

Thanh T2 để thực hiện việc trả nợ cho Quỹ Đ, trường hợp tài sản của DNTN Tùng P và ông Bùi Thanh T2 không đủ thì mới tiến hành xử lý tài sản của ông, bà theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ, ngày 07/11/2011.

- Bà Huỳnh Thị Mỹ trình bày:

Bà và bà Huỳnh Thị H1 có quan hệ quen biết (dì, cháu), nên bà H1 có mượn bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện Đ để thế chấp để vay vốn tại Quỹ đầu tư. Ngày 07/11/2011, bà và chồng là ông Võ T1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ ngày 07/11/2011 với Quỹ Đ để nhằm đảm bảo cho khoản vay của DNTN Tùng P. Thửa đất thế chấp là tài sản chung của hộ gia đình, tuy nhiên khi ký hợp đồng thế chấp thì ông bà không cho các thành viên khác trong hộ gia đình biết, do đó bà đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ, ngày 07/11/2011 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, đất tại xã T, huyện Đ.

- Anh Võ Thanh C, Võ Thanh T4 và chị Võ Thị Thanh T3 trình bày:

Việc ông Võ T1, bà Huỳnh Thị M ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ với Quỹ Đ để thế chấp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, đất tại xã T, huyện Đ để đảm bảo cho khoản vay của DNTN Tùng P thì anh, chị không biết, việc làm của ông T1, bà M đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình, vì đây là tài sản chung của hộ gia đình, do đó anh, chị đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSĐĐ, ngày 07/11/2011 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Đối với ông Võ T1, ông Lương Tài S, bà Nguyễn Thị T5 trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông T1, ông S, bà T5 để tham gia giải quyết vụ án nhưng họ đều vắng mặt không có lý do.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2021/KDTM-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ Đ và Phát triển tỉnh Đắk Nông.**

Về hợp đồng tín dụng: Buộc ông Bùi Thanh T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ Đ và Phát triển tỉnh Đắk Nông tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/8/2021 là 4.349.382.375 đồng (*Bốn tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm tám mươi hai nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng*), trong đó nợ gốc là 2.115.000.000 đồng (*Hai tỷ một trăm mười lăm triệu đồng*), lãi suất trong hạn là 643.397.500 đồng (*Sáu trăm bốn mươi ba triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*), lãi suất quá hạn là 1.590.984.875 đồng (*Một tỷ năm trăm chín mươi triệu chín trăm*

tám mươi tư nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng) và toàn bộ lãi suất phát sinh theo hợp đồng vay vốn kể từ ngày 20/8/2021 cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản tiền trên.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền 433.728.463 đồng.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị H1 phải hoàn trả lại cho Quỹ Đ số tiền 5.640.000 đồng (*Năm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*) bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất bị thu hồi để xây dựng công trình đường tuần tra biên giới đoạn qua huyện Đ là 208,9m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 48, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông Bùi Thanh T2 không thực hiện việc trả nợ thì Quỹ Đ có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 48, diện tích 2.493,0m<sup>2</sup>; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 48, diện tích 13.051m<sup>2</sup>; thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, diện tích 4804,0m<sup>2</sup>. Các thửa đất này đều tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông để bảo đảm cho việc thi hành án (Nội dung thế chấp đối với các thửa đất nêu trên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSDĐ, ngày 07/11/2011 có hiệu lực).

**2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh C, ông Võ Thanh T4, bà Võ Thị Thanh T3.**

Nội dung thế chấp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 840439 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/3/1999 trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSDĐ, ngày 07/11/2011 bị vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xóa thế chấp đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 840439 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/3/1999 trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSDĐ, ngày 07/11/2011.

Đề nghị Quỹ Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 840439 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/3/1999 cho hộ ông Võ T1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/9/2021 Quỹ Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc DNTN Tùng P trả cho Quỹ Đ tiền lãi suất chậm trả tính đến ngày 19/8/2021 là 433.728.463 đồng và toàn bộ lãi phát sinh theo hợp đồng vay vốn kể từ ngày 20/8/2021 cho đến khi trả hết nợ. Chấp nhận hợp đồng thế chấp của bên thứ ba ngày 07/11/2011; không chấp nhận trả lại giấy CNQSD đất số M 840439 cho hộ ông Võ T1.

Ngày 06/9/2021, bà Huỳnh Thị H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chỉ chấp nhận cho Quỹ Đ phát mãi các tài sản thế chấp của bà để trả cho khoản vay tương đương với 25% tổng dư nợ theo hợp đồng tín dụng trong trường hợp ông T2 không trả được nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Võ Thanh C cho rằng: Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup> là tài sản của hộ gia đình, các thành viên trong hộ đều có công sức đóng góp. Tại thời điểm cấp thành viên trong hộ gia đình gồm có 07 người trong đó cha mẹ, 04 người con và bà nội là Trương Thị D (đã chết năm 2013). Do đó, các thành viên trong gia đình đều có quyền đối với thửa đất này. Việc ông T1, bà M tự ý đem tài sản của hộ gia đình đi thế chấp mà không báo cho các thành viên trong hộ biết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Võ Thanh Ch và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể: Sau khi nhận đơn của anh Võ Thanh C, Võ Thanh T4 và Võ Thanh T3 Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thụ lý đơn theo quy định tại Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không làm thông báo thụ lý đơn yêu cầu độc lập; Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ vào ngày 22/4/2021 nhưng biên bản hòa giải lập ngày 22/4/2021 sau thời điểm tiếp cận công khai chứng cứ là không đúng theo quy định tại Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cấp sơ thẩm xác định bị đơn là ông Bùi Thanh T2 và buộc bị đơn là ông T2 phải trả nợ cho Quỹ Đ là không đúng, cần phải xác định ông Bùi Thanh T2 – Chủ doanh nghiệp tư nhân Tùng P là bị đơn mới đúng. Cần phải xác định quan hệ tranh chấp yêu cầu hủy văn bản công chứng và đưa công chứng viên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup> là tài sản của hộ gia đình, tại thời điểm cấp có rất nhiều thành viên trong hộ nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ tại thời điểm cấp có bao nhiêu thành viên và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Võ T1 để làm căn cứ giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Quỹ Đ và bà Huỳnh Thị H1. Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo Quý Đ và bà Huỳnh Thị H1, hủy bản án sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của Quý Đ và bà Huỳnh Thị H1, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của của Quý Đ và bà Huỳnh Thị H1 làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể như sau:

[2.1]. Cấp sơ thẩm xác định bị đơn là ông Bùi Thanh T2 là không đúng pháp luật, cần phải xác định bị đơn là ông Bùi Thanh T2 – Chủ doanh nghiệp tư nhân Tùng P mới đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 185 Luật doanh nghiệp năm 2014. Do đó phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng tuyên buộc ông Bùi Thanh T2 phải thanh toán cho Quý Đ là không đúng.

[2.2]. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 840439, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 19/3/1999 cho hộ ông Võ T1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thành viên trong hộ gồm có: ông Võ T1, bà Huỳnh Thị Mỹ và các con là Võ Thanh Chương, sinh năm 1984; Võ Thanh C, sinh ngày 16/3/1988; Võ Thanh T4, sinh ngày 29/3/1990 và Võ Thị Thanh T3, sinh ngày 24/4/1992. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa anh Võ Thanh Chương vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Chương, vi phạm Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3]. Ngày 01/10/2019, anh Võ Thanh C, Võ Thanh T4 và chị Võ Thị Thanh T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 09/2011/HĐTCQSDĐ-QĐT, ngày 07/11/2011 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ thông báo nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí, nhưng vẫn thụ lý giải quyết đối với đơn yêu cầu độc lập của anh C, anh T4 và chị T3 là vi phạm Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, cấp sơ thẩm tuyên nội dung thế chấp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.230m<sup>2</sup> bị vô hiệu, nhưng không đưa Phòng Công chứng số 02 tỉnh Đắk Nông (trường hợp giải thể thì đưa tổ chức, cá nhân kế thừa quyền, nghĩa vụ) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng không thu thập hồ sơ công chứng để làm căn cứ giải quyết vụ án là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bởi vì việc giải quyết hợp đồng thế chấp liên

quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 Luật Công chứng 2014 và liên quan đến trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định. (Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tối cao “*về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử*”).

[2.4]. Theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 23/3/2010 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc thành lập Quỹ Đ, nhưng cấp sơ thẩm lại xác định nguyên đơn là Quỹ Đ phát triển tỉnh Đắk Nông là chưa C xác về tên gọi.

[2.5]. Về thủ tục niêm yết chưa đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể thủ tục niêm yết quyết định hoãn phiên tòa không niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã nơi cư trú.

[2.6]. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn nhầm lẫn về thời hạn chuẩn bị xét xử giữa vụ án kinh doanh thương mại với vụ án dân sự, nên đã áp dụng điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự để ra quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử (thời hạn 04 tháng), lẽ ra phải áp dụng điểm b khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự (thời hạn 02 tháng) kể từ ngày thụ lý vụ án.

[3]. Đối với ý kiến trình bày của anh Võ Thanh C tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ T1 thì thành viên trong hộ còn có bà nội là Trương Thị Dự. Xét thấy, căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình thì bà Trương Thị Dự đăng ký vào sổ hộ khẩu ngày 25/01/2010 sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên lời khai của anh C là không có căn cứ.

[4]. Do cấp sơ thẩm có những vi phạm và thiếu sót nêu trên, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần chấp nhận quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Quỹ Đ và bà Huỳnh Thị H1, hủy bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên Quỹ Đ và bà Huỳnh Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H1 300.000 đồng và Quỹ Đ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Quỹ Đ và bà Huỳnh Thị H1.**



Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

**2. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Hoàn trả cho Quỹ Đ 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên số 0006726 ngày 09/9/2021 và hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H1 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên số 0006727 ngày 09/9/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành C tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(*Đã ký, đóng dấu*)

**PHm Thị Thông**