TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/KDTM - PT
Ngày 17/3/2023
"*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thúy Hằng**
Các Thẩm phán: Ông **Phạm Duy Hải** và ông **Bùi Đức Thanh**
Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Thảo** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh
***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Châu Loan** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2022/TLPT-KDTM ngày 17/11/2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023, các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 06/2023/QĐ-PT ngày 16/02/2023 và số: 13/2023/QĐ-PT ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng B** (B); địa chỉ trụ sở chính: Tháp B, 35 H, quận H1, thành phố Hà Nội;

Người đại diện: ông **Lê Ba C** - Chức vụ: Kiểm soát tín dụng, phòng Khách hàng doanh nghiệp - B - Chi nhánh H2, là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số: 0584/QĐ-B.HL ngày 30/7/2019; địa chỉ liên hệ: số 74, đường T, phường T, thành phố H2, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G** (viết tắt là Công ty G); địa chỉ trụ sở: tổ 42, khu 7, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: ông **Trần Hoài N** - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ liên hệ: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

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

- Ông **Trần Hoài N**, bà **Vũ Thị L**, chị **Trần Thị Minh P**; cùng địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Ông N và chị P, có mặt; bà L, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Chủ Doanh nghiệp S**: bà Vũ Thị L; địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Anh Lê Văn H; địa chỉ: tổ 20, khu 3, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị **Trần Thị Hồng N**; địa chỉ: tổ 19B, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- **Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh**; địa chỉ trụ sở: số 36 T, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo pháp luật: ông **Vương Quốc T** – Chức vụ: Trưởng phòng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn Công ty G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L, bà Vũ Thị L, ông Trần Hoài N, chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** **Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện của nguyên đơn B, là ông Lê Ba C trình bày***: Ngân hàng B – Chi nhánh H2 (trước đây là Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh) (viết tắt là B H2) với Công ty G, thoả thuận ký kết các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng sau đây:

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Phụ lục hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, với các nội dung chính như sau: số tiền vay tối đa là 3.500.000.000 đồng; mục đích sử dụng tiền vay: xây dựng nhà trung tâm thương mại và bể bơi; thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày 15/6/2009 đến ngày 15/6/2014; lãi suất cho vay trong hạn 1,0%/tháng (12,0%/năm); lãi suất quá hạn 1,5%/tháng (24,0%/năm);...

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, với các nội dung chính như sau: số tiền vay tối đa là 4.000.000.000 đồng; mục đích sử dụng tiền vay: đầu tư xây dựng khách sạn kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ; thời hạn vay: 84 tháng, từ ngày 14/12/2011 đến ngày 14/12/2018; lãi suất cho vay trong hạn 1,58%/tháng (18,96%/năm); lãi suất quá hạn 2,37%/tháng (28,44%/năm);...

B H2 đã giải ngân đủ các khoản vay nêu trên cho Công ty G.

- Tài sản bảo đảm của các khoản vay nêu trên gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 387m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 387,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 984,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U (nay là thành phố), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16/4/2010 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

4. Quyền sử dụng đất diện tích 335m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 13/7/2004 mang tên người sử dụng đất bà Vũ Thị L.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015, thể hiện nội dung: ông, bà Trần Hoài N – Vũ Thị L và chị Trần Thị Minh P dùng toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty G nêu trên.

Ngoài ra, các tài sản nêu trên còn bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn (cho vay từng lần) số: T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, giữa Ngân hàng C (nay là B H2) với Doanh nghiệp tư nhân – Khách sạn Sentosa, do bà Vũ Thị L là chủ doanh nghiệp.

2. Hợp đồng tín dụng số: T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/8/2010; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 và Hợp đồng tín dụng số: T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012, giữa Ngân hàng C (nay là B H2) với ông Trần Hoài N - bà Vũ Thị L.

3. Hợp đồng tín dụng số: H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015, giữa Ngân hàng C (nay là B H2) với chị Trần Thị Minh P.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, B đã tạo điều kiện nhưng Công ty G đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho B theo thỏa thuận, cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký, chỉ trả được 560.000.000 đồng nợ gốc của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011. Do đó, khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 15/6/2012 và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số D.C.002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 12/6/2012. Do Công ty G không có phương án khả thi để thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn; đồng thời bên thế chấp cũng không hợp tác trong quá trình B yêu cầu thực hiện các hoạt động xử lý nợ. B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Công ty G thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B số tiền còn nợ (tạm tính đến ngày 22/9/2022) như sau: đối với Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 là: 7.360.204.165 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.940.000.000 đồng; nợ lãi là 2.824.523.667 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.595.680.498 đồng; đối với Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 là: 9.375.334.103 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.000.000.000 đồng; nợ lãi là 3.842.833.053 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.532.501.050 đồng.

- Từ ngày 23/9/2022, yêu cầu Công ty G tiếp tục trả các khoản lãi trong hạn, quá hạn phát sinh cho đến khi Công ty G trả xong toàn bộ nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, giữa B H2 và Công ty G.

- Yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 giữa bên thế chấp là ông/bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P và bên nhận thế chấp là B H2 để bảo đảm thi hành án.

- Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên hoặc bất kỳ tài sản khác của Công ty G mà số tiền thu được không đủ trả nợ thì yêu cầu Công ty G vẫn phải tiếp tục trả nợ số tiền còn lại cho B.

B không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Văn H, chị Trần Thị Minh Phương, chị Trần Thị Hồng Nhung và bà Vũ Thị Luyện.

**** Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty G và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Trần Hoài N, trình bày**:* Công ty G đã ký kết các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng với B H2 và đã nhận đủ số tiền vay như người đại diện của B trình bày nêu trên. Công ty G nhất trí trả nợ, chỉ đề nghị B cung cấp các bản kê khai quá trình vay nợ gốc và lãi của Công ty G; Công ty G xin trả toàn bộ nợ gốc,về phần nợ lãi: đề nghị B giảm 50% tổng số tiền nợ lãi và miễn 100% tổng số nợ lãi phạt chậm trả; về tiến trình trả nợ do các bên thỏa thuận trong quá trình thi hành án sau này. Trường hợp, Công ty G không trả được nợ, ông N với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý để B được quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp liên quan đến ông N.

** **Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H trình bày**:* ngày 20/5/2020, tôi có đơn đề nghị Tòa án giải quyết phần vốn góp của tôi tại khách sạn Sentosa do bà Vũ Thị L là người đại diện theo pháp luật, với số tiền góp vốn là 500.000.000 đồng để nâng cấp phòng nghỉ, trang thiết bị phòng hát Karaoke, sân đỗ xe, thang máy, khu vực hành lang, lễ tân. Giá trị vốn đầu tư tương đương **3.000.000.000 đồng.**

**** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L trình bày:*** ngày 30/11/2020, bà L có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 và Hợp đồng thế chấp số 0002.11/HĐTC ngày 14/12/2011; các Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 đều vô hiệu, với lý do: B H2 ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các thoả thuận khác trên tài sản của hộ gia đình mà bà L cũng là thành viên trong hộ. Tài sản chưa được phân chia rõ ràng, khi bên vay chỉ có bà Luyện và ông N ký. Tuy nhiên, hộ gia đình bà L còn có quyền lợi của các con nên bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, bà L thừa nhận tự nguyện ký hợp đồng thế chấp, nhưng thời điểm đó bà L chưa hiểu pháp luật. Đối với việc Doanh nghiệp S ký hợp đồng hợp tác với anh Lê Văn H nhưng bà L không thông báo cho B H2 và cũng không thông báo với anh H về việc Khách sạn Sentosa

là tài sản đang thế chấp tại B H2. Bà L đề nghị B khi xử lý tài sản thế chấp xem xét hỗ trợ để trả phần vốn góp cho anh H.

**** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N trình bày:*** ngày 19/10/2020, chị N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 và Hợp đồng thế chấp 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; các Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015. Ngày 26/11/2020, chị N có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC.0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 và Hợp đồng thế chấp số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015, đều vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật**,** với lý do: chị N là thành viên hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân thành phố U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông bà Nam – Luyện là có quyền lợi của chị N, nhưng ký hợp đồng chỉ do đại diện hộ gia đình ký vào hợp đồng thế chấp, chị N không biết. Thời điểm ký các hợp đồng này, chị N chưa ủy quyền cho ai quản lý tài sản và định đoạt tài sản, chưa có văn bản từ chối tài sản, không ký vào hợp đồng thế chấp.

**** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P trình bày****:* ngày 30/11/2020, chị P có đơn đề nghị Toà án yêu cầu bên khởi kiện B cung cấp bản gốc của Hợp đồng thế chấp số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 để trưng cầu giám định con dấu và có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC.0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 và Hợp đồng thế chấp số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; các Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 đều vô hiệu, với lý do: chị P là Phó Giám đốc Công ty G và là thành viên hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thời điểm ký hợp đồng do đại diện hộ gia đình ký vào hợp đồng thế chấp chị P chưa có văn bản ủy quyền, chưa từ chối tài sản là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị P. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B.

** **Trong quá trình tố tụng, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh trình bày****:* hồ sơ công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 214, quyển số 12TP/CC-HĐGD ký ngày 14/12/2011, giữa bên thế chấp: ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh và Phụ lục số 01 công chứng ngày 19/01/2012, số công chứng 186 quyển số 14TP/CC-HĐGD, Phụ lục số 02 công chứng ngày 28/11/2012,

số công chứng số 156 quyển số 24TP/CC-HĐGD. Về trình tự, thủ tục hồ sơ được công chứng viên thực hiện đầy đủ theo quy định của Luật công chứng và pháp luật có liên quan. Khi thực hiện công chứng hợp đồng, bên thế chấp đã cam kết về nhân thân và tài sản là đúng sự thật, việc thực hiện hợp đồng là tự nguyện và tài sản thế chấp là hợp lệ, hợp pháp, con người là đúng và tài sản không bị kê biên hoặc thực hiện một nghĩa vụ nào khác.

***Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập*:**

- Ngày 09/9/2020, xác minh nhân khẩu hộ bà Vũ Thị L như sau: ngày 05/6/2015, hộ bà Vũ Thị L chuyển khẩu từ tổ 28, khu 8, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh về đăng ký khẩu tại tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Thời điểm ngày 17/01/2006, hộ bà Vũ Thị L gồm 04 nhân khẩu gồm: ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Hồng N và chị Trần Thị Minh P. Ngày 22/01/2007, chị Trần Thị Hồng N chuyển khẩu đến địa chỉ khác; ngày 24/7/2009, chị Trần Thị Minh P tách hộ chuyển khẩu. Thời điểm ngày 16/4/2010, hộ bà Vũ Thị L gồm 02 nhân khẩu gồm: ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L. Ngày 17/6/2011, chị Trần Thị Minh P nhập khẩu về hộ bà Vũ Thị L.

- Ngày 08/5/2020, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp, kết quả như sau:

Các tài sản thế chấp đều ở tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165819, diện tích 387m^2 (giới hạn từ các điểm 18,17,16,41,42,19 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản gắn liền với đất là nhà 02 tầng (kí hiệu b2 trên sơ đồ), diện tích sàn là 111m^2, diện tích sử dụng 222m^2 và một phần nhà 07 tầng diện tích sàn là 15m^2, diện tích sử dụng 105m^2.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165820, diện tích 387,1m^2 (giới hạn từ các điểm 19,42,44,....,51,52,53,54,21,20,19 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản gắn liền với đất là nhà 07 tầng (kí hiệu b7 trên sơ đồ) diện tích sàn là 140m^2, diện tích sử dụng 980m^2; một phần nhà cấp 4 (kí hiệu g) diện tích 70m^2 và một phần nhà phụ diện tích 30m^2.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, diện tích 335m^2 (giới hạn từ điểm 1 đến điểm 11 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản gắn liền với đất là 02 nhà cấp 4 (kí hiệu g trên sơ đồ) diện tích 185m^2 và nhà phụ 21m^2.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB347172, diện diện tích 984,1m^2 (giới hạn từ các điểm 13,7,14,15,....,39,40,1 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản gắn liền với đất là 02 nhà 03 tầng (kí hiệu b3 trên sơ đồ) diện tích sàn là 228m^2, diện tích sử dụng 684m^2 và một phần nhà 07 tầng diện tích sàn 47m^2, diện tích sử dụng 329m^2.

- Bản Kết luận giám định số: 839/KLGĐ ngày 14/5/2021, của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh, kết luận:

+ Hình dấu giáp lai tại trang số 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, là tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10, không phải do cùng một con dấu đóng ra.

+ Hình dấu giáp lai tại bên trái các trang số 3, 5, 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, là tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10, là do cùng một con dấu đóng ra.

+ Hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh tại trang số 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, là tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10, là do cùng một con dấu đóng ra.

- Công văn số: 842/CV ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, thể hiện nội dung: theo hồ sơ và đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với các quyền sử dụng đất xin cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thể hiện thông tin tên của chủ hộ gia đình hoặc cá nhân sử dụng đất là bà Vũ Thị L và chồng là ông Trần Hoài N.

Với nội dung trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM - ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 217; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 317; Điều 319; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (B).

[1.1] Về nghĩa vụ trả nợ: buộc Công ty TNHH Thương mại Giang Nam phải trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 22 tháng 9 năm 2022 là: 16.735.538.268 đồng *(Mười sáu tỷ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 6.940.000.000 đồng *(Sáu tỷ, chín trăm bốn mươi triệu đồng)*. Lãi trong hạn: 6.667.356.720 đồng *(Sáu tỷ, sáu trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm hai mươi đồng)*. Lãi quá hạn: 3.128.181.548 đồng *(Ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, một trăm tám mươi mốt nghìn, năm trăm bốn mươi tám đồng)*, theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011.

Kể từ ngày 23 tháng 9 năm 2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là Công ty TNHH Thương mại Giang Nam còn phải chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[1.2] Về xử lý tài sản bảo đảm: kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Thương mại Giang Nam không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 16.735.538.268 đồng *(Mười sáu tỷ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng)* phát sinh từ Hợp đồng tín

dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng 387m^2 đất (đất ở 200m^2; đất TCLN 187m^2) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

- Quyền sử dụng 387,1m^2 đất (đất ở 200m^2; đất TCLN 136,7m^2; đất thuộc phạm vi hành lang đường 50,4m^2) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

- Quyền sử dụng 984,1m^2 đất (đất ở 511m^2; đất TCLN 473,1m^2) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16/4/2010 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

- Quyền sử dụng 335m^2 đất (đất xây dựng 210m^2; đất vườn 95m^2) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 13/7/2004 mang tên người sử dụng đất bà Vũ Thị L.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh khác thì Công ty TNHH Thương mại Giang Nam tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Phụ lục hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

- Ngày 06/10/2022, bị đơn Công ty G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện của nguyên đơn B, là ông Lê Ba C trình bày: B không rút đơn khởi kiện. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm: B khởi kiện có các nội dung: *"Yêu cầu Công ty G thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B số tiền còn nợ...; yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 giữa bên thế chấp là ông/bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P và bên nhận thế chấp là B H2 để bảo đảm thi hành án;..."*, là không đúng với ý chí của B. Do Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, B khởi kiện là để yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ nhưng lại nhầm lẫn yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp. B xin sửa đổi yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản… thành yêu cầu: nếu Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và các Phụ lục Hợp đồng thế chấp…Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của B. Ngoài ra, B chỉ yêu cầu: kể từ ngày 23/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, Công ty G còn phải chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng (không yêu cầu chịu khoản tiền lãi của toàn bộ số tiền còn phải thi hành án).

- Bị đơn Công ty G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N, đều giữ nguyên kháng cáo.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty G và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P, trình bày nội dung kháng cáo và căn cứ của việc kháng cáo: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử lại bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, với các lý do: nguyên đơn B không cung cấp chứng từ liên quan đến giải ngân các khoản vay, thông báo điều chỉnh lãi suất trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, tôi (Trần Thị Minh P), là Phó giám đốc Công ty G (công ty 2 thành viên) mà thời điểm ngân hàng và Công ty G ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn năm 2009 không có ý kiến của tôi ; vi phạm tố tụng nghiêm trọng khi văn bản thẩm định không có chữ ký địa chính, của đại diện tổ dân phố và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; các tài sản bảo đảm là của hộ gia đình (có sự đóng góp công sức của các thành viên vào tài sản chung) mà việc ký hợp đồng thế chấp năm 2011, có nhiều sai phạm (01 bản, bên thế chấp có tên tôi (Trần Thị Minh P)

cùng ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L; 01 bản, bên thế chấp không có tên tôi (Trần Thị Minh P) chỉ có ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L), cả hai bản đều không có chữ ký của chị Trần Thị Hồng N là thành viên của hộ gia đình. Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01 và 02, không có thành viên khác của hộ gia đình tham gia ký kết, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 03 không có chị Trần Thị Hồng N là thành viên của hộ gia đình tham gia ký kết; tôi (Trần Thị Minh P) yêu cầu giám định lại do tôi nghi ngờ tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm mang đi giám định không phải là tài liệu do tôi cung cấp; Tòa án cấp sơ thẩm xác định Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng pháp luật.

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C trình bày ý kiến đối với kháng cáo: B giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và vừa trình bày nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N:

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C giao nộp tài liệu: 01 Thông báo ngày 17/6/2015 về việc nợ quá hạn của hai khoản vay khách hàng: Công ty TNHH thương mại Giang Nam; 01 Biên bản đối chiếu, xác nhận nợ và cam kết trả nợ đề ngày 29/9/2015 và 01 Bảng kê chi tiết tiền lãi của Công ty TNHH thương mại Giang Nam đến ngày 22/9/2022; người đại diện theo pháp luật của Công ty G và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P và Kiểm sát viên, đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm**:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đưa ra căn cứ cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của chị Trần Thị Hồng N là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm như sau: theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn B yêu cầu Tòa án tuyên: tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án...Nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên xử lý tài sản đảm bảo: kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ...thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp...Như vậy, bản án sơ thẩm đã tuyên vượt quá nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự; về nghĩa vụ trả nợ: bản án sơ thẩm tuyên kể từ ngày 23/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là Công ty G còn phải chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng... là không đúng

quy định tại điểm a, Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn B có quan điểm: đề nghị Tòa tuyên xử lý tài sản thế chấp do Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩ vụ liên quan; về nghĩa vụ trả nợ, B chỉ yêu cầu: kể từ ngày 23/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là Công ty G còn phải chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, không yêu cầu chịu khoản tiền lãi của toàn bộ số tiền còn phải thi hành án. Bản án sơ thẩm đã tuyên phù hợp với nội dung yêu cầu khởi kiện của B; Tòa án cấp sơ thẩm xác định Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Tuy nhiên, Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa là bà Vũ Thị L đã được tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên quyền và nghĩa vụ được đảm bảo.

Do bị đơn Công ty G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM - ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung như nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N, đều làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Hồng N; anh Lê Văn H và Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Ngày 27/02/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P có đơn xin giám định lại con dấu giáp lai giữa các trang, con dấu và chữ ký của ngân hàng; chất liệu giấy ở trang thứ nhất của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, do chị P giao nộp. Lý do đề nghị giám định lại: do chị P nghi ngờ tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm mang đi giám định

không phải là tài liệu do chị P cung cấp nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh lý do đề nghị giám định lại. Căn cứ quy định khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị giám định lại của chị P.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn để đầu tư kinh doanh. Ngày 15/6/2009, Ngân hàng C- Chi nhánh Quảng Ninh (nay là B H2) và Công ty G đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: TC0078.09/HĐTD, với các nội dung chính như sau: Công ty G vay số tiền 3,5 tỷ đồng; mục đích vay: để xây nhà trung tâm thương mại và bể bơi; thời hạn vay 60 tháng (kể từ ngày nhận nợ đầu tiên); lãi suất cho vay tạm thời tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 0,875%/năm và sẽ điều chỉnh khi mặt bằng lãi suất có biến động theo QĐ của ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% (tính trên số dư thực tế);...; được rút vốn làm một hoặc nhiều lần trong thời hạn là 12 tháng, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực; việc rút vốn được thực hiện bằng Giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn (nếu rút vốn nhiều lần);…; lãi vay trả vào ngày 15 hàng tháng;…; trả gốc được thực hiện vào ngày trả nợ gốc định kỳ sau khi kết thúc thời gian ân hạn (nếu có); ngày 14/12/2011, ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn (Cho vay từng lần) số: D.C.0002.11/HĐTD, với các nội dung chính như sau: Công ty G vay số tiền 04 tỷ đồng; mục đích vay: để đầu tư xây dựng khách sạn kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ; thời hạn vay 84 tháng (kể từ ngày nhận nợ đầu tiên); lãi suất cho vay tạm thời tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 1,60%/năm và sẽ điều chỉnh khi mặt bằng lãi suất có biến động theo QĐ của ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% (tính trên số dư thực tế);...; việc rút vốn được thực hiện bằng Giấy nhận nợ;…; lãi vay trả vào ngày 14 hàng tháng;…; trả gốc được thực hiện vào ngày trả nợ gốc định kỳ sau khi kết thúc thời gian ân hạn (nếu có). Tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay là:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 387m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 387,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 984,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16/4/2010 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

4. Quyền sử dụng đất diện tích 335m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 13/7/2004 mang tên người sử dụng đất bà Vũ Thị L.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015, được Công chứng tại Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định: tại thời điểm ký kết các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp, các bên đều có đầy đủ tư cách pháp nhân (đối với bên cho vay vốn, bên vay vốn, bên nhận thế chấp) và đầy đủ năng lực hành vi dân sự (đối với bên thế chấp); tự nguyện ký kết hợp đồng; đối tượng hợp đồng thế chấp là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông N và bà L. Điều này được thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản thế chấp: (1) nguồn gốc đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165819 ngày 17/01/2006 mang tên hộ ông bà Trần Hoài N -Vũ Thị L, ghi: sử dụng ổn định từ năm 1976; giấy bán nhà ngày 15/02/1999 có ghi: *"tên tôi là Trần Văn Chẵn, vợ là Nguyễn Thị Nhậm có bán cho anh Trần Hoài N, vợ là Vũ Thị L một ngôi nhà cấp 4 và đất 300m^2"*. (2) nguồn gốc đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165820 ngày 17/01/2006 của hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, ghi: sử dụng ổn định từ năm 1986 (do nhận chuyển nhượng); giấy chuyển nhượng nhà ngày 18/3/1999: người chuyển nhượng Vũ Văn Hàm, Đỗ Thị Phượng, Vũ Thế Truyền - Bên nhận chuyển nhượng Trần Hoài N, Vũ Thị L. (3) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB3471722 ngày 16/4/2010 của hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L chỉ có hai nhân khẩu là ông N và bà L. Thửa đất này có nguồn gốc cấp đổi Giấy phép sử dụng đất, Giấy phép xây dựng nhà số: 16/GP-XD cấp ngày 15/02/1996 của Ủy ban nhân dân thị xã U cấp cho bà Vũ Thị L và Giấy phép sử dụng đất, xây dựng nhà số: 60/GP-XD cấp ngày 17/5/1996 của Ủy ban nhân dân thị xã U cấp cho ông Trần Hoài N. Như vậy, về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất là của ông Trần Hoài N - bà Vũ Thị L nêu trên do ông N – bà L được cấp từ năm 1996 và mua từ năm 1999, thời điểm chị Trần Thị Hồng N và chị Trần Thị Minh P còn nhỏ (chị N sinh năm 1982, chị P sinh năm 1984). (4) Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471 cấp ngày 13/7/2004 mang tên người sử dụng đất bà Vũ Thị L. Nguồn gốc thửa đất này do bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Nữ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/2004. (5) Tại Công văn số: 122/TNMT ngày 28/6/2021 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố U, thể hiện nội dung: Ủy ban nhân dân thành phố U cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165819 ngày 17/01/2006; số AĐ165820 ngày 17/01/2006 và số BB3471722 ngày 16/4/2010 đều mang tên hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L. Theo hồ sơ và đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thể hiện thông tin tên của chủ hộ

gia đình hoặc cá nhân sử dụng đất là bà Vũ Thị L và chồng là ông Trần Hoài N. Tại Mục a khoản 3 Điều 43 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định như sau:*"Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường, xã"*. Như vậy, việc ghi tên người sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định; các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp đều được lập thành văn bản. Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đây là sự thỏa thuận của các bên, đúng với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật các Tổ chức tín dụng và các quy chế, quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và B. Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền Công ty G vay thể hiện tại các giấy nhận nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Hoài N – người đại diện theo pháp luật của Công ty G thừa nhận ký hợp đồng tín dụng không bị ai ép buộc, đã nhận đủ các khoản vay và tại các hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận việc rút vốn được thực hiện bằng Giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn (nếu rút vốn nhiều lần) nên không có tài liệu thể hiện Ngân hàng giải ngân từ thời điểm vay tín dụng, số tài khoản giải ngân, giấy ủy nhiệm chi theo đề nghị của Công ty G; tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện của nguyên đơn B đã giao nộp Bảng kê chi tiết tiền lãi của Công ty G tính đến ngày 22/9/2022 (thể hiện các thời điểm B điều chỉnh lãi suất khoản vay). Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty G đã trả nợ được 560 triệu đồng (được trừ vào nợ gốc), sau đó đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng và phát sinh nợ quá hạn gốc, lãi. Ngân hàng đã đôn đốc, làm việc nhiều lần nhưng Công ty G không thực hiện việc trả nợ; bên thế chấp không tự nguyện bàn giao hoặc tự xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng. Đối với Công ty G: tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009, không có tài liệu thể hiện công ty họp Hội đồng thành viên về việc vay vốn ngân hàng; tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn (Cho vay từng lần) số: D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, thể hiện ngày 09/12/2011, công ty họp Hội đồng thành viên về việc vay vốn ngân hàng để hoàn thiện khách sạn kinh doanh phòng nghỉ (tài liệu này do Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh giao nộp, thể hiện tại bút lục số 504) và bản thân chị P là thành viên của Công ty G, khi Ngân hàng có yêu cầu nếu các tài sản bảo đảm khi phát mại không đủ trả nợ cho ngân hàng thì dùng tài sản của Công ty G để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, chị P đã có đồng ý về mặt chủ trương, về mặt hình thức vay vốn, là có cơ sở xác định Công ty G đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70 Luật Doanh nghiệp. Chị P cho là mình có thể là do thiếu hiểu biết pháp luật, có thể là do công ty cần vốn nên làm sai Luật Doanh nghiệp thì phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình với tư cách là thành viên công ty; tại Phụ lục hợp đồng thế chấp có chị Trần Thị Minh P tham gia ký kết với tư cách là bên thế chấp cùng với ông N – bà L nhưng chị P không phải là người có quyền sử dụng, sở hữu tài sản thế chấp; tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện nguyên đơn B trình bày:

chị P tham gia cùng bên thế chấp ký Phụ lục hợp đồng tín dụng là do chị P là bên vay vốn của Hợp đồng tín dụng số: H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015. Điều này không làm thay đổi nội dung hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P giao nộp 01 bản Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, tại trang 1 của hợp đồng này có tên chị P là bên thế chấp cùng với ông N – bà L và yêu cầu Tòa án giám định: dấu giáp lai của Ngân hàng C đóng ở bên trái tờ số 01, 03, 05, 07 của hợp đồng có phải dấu thật và liền mạch không; giám định dấu tròn của Ngân hàng C đóng ở trang 07 của hợp đồng có phải dấu thật không. Vì chị P cho rằng tại trang số 01 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 có nhiều thay đổi, hợp đồng có dấu hiệu bị chỉnh sửa (yêu cầu này chị P đã yêu cầu tại vụ án thụ lý số: 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 giữa Ngân hàng B với ông Trần Hoài N - bà Vũ Thị L của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh). Tại Bản kết luận giám định số: 839/KLGĐ ngày 14/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh, kết luận: hình dấu giáp lai ở trang số 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M10), ***không phải do cùng một con dấu đóng ra***. Hình dấu giáp lai ở bên trái các trang số 03, 05, 07 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M10), ***là do cùng một con dấu đóng ra***. Hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh tại trang số 07 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M10), ***là do cùng một con dấu đóng ra***. Theo kết quả giám định chỉ có trang 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, do chị P cung cấp là không phải cùng một con dấu đóng ra. So sánh trang 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, do chị P cung cấp với trang 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 do Ngân hàng cung cấp thì thấy hợp đồng chị P cung cấp: bên thế chấp ngoài ông N, bà L còn có chị Trần Thị Minh P, hợp đồng do Ngân hàng cung cấp thì bên thế chấp chỉ có ông N và bà L không có Trần Thị Minh P; còn lại các trang 03, 05, 07 là do cùng một con dấu và nội dung của 02 bản hợp đồng là hoàn toàn giống nhau. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 do Ngân hàng cung cấp về hình thức, nội dung phù hợp với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 lưu tại Phòng 3, tỉnh Quảng Ninh và đã cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện của nguyên đơn B, xác định tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, bên thế chấp chỉ có ông N và bà L. Nên có cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp đồng này, bên thế chấp chỉ có ông N và bà L, không có chị P như hợp đồng chị P cung cấp.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp của ông N – bà L, đảm bảo đúng thành phần theo quy định tại Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn B khởi kiện yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 để bảo đảm thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B, đã quyết định: kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty G không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn B trình bày đã có sự nhầm lẫn, bản chất là B khởi kiện yêu cầu Công ty G trả toàn bộ gốc lãi của các hợp đồng tín dụng, để B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, do Công ty G đã vi phạm các thỏa thuận, cam kết đã ký với B. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp để giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật như nêu trên.

Xác định Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại quy định tại Điều 185 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử phúc thẩm bà Vũ Thị L vẫn đang là Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa và đã đại diện cho Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa – bà Vũ Thị L.

Đối với các Hợp đồng tín dụng đang tranh chấp đều được ký kết tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực; trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực. Hội đồng xét xử xét thấy: các hợp đồng tín dụng này được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, các hợp đồng này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về Hợp đồng dân sự để giải quyết tranh chấp là có căn cứ. Tuy nhiên không nhận định về áp dụng pháp luật và không căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là 300.000 đồng, là không đúng quy định pháp luật. Theo điểm 1.2 tiểu mục 1, mục II, phần A Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo 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, mức thu là 3.000.000 đồng.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B, không chấp nhận quan điểm của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, là có căn cứ. Bị đơn

Công ty G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa - bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N; bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P và chị Trần Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ chấp nhận. Do bản án sơ thẩm có vi phạm như nêu trên nhưng không xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, không làm thay đổi bản chất vụ án. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về những nội dung vi phạm nêu trên.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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: buộc Công ty G phải chịu 124.735.588 đồng *(Một trăm hai mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng)*, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn B số tiền tạm ứng án phí 60.610.000 đồng *(Sáu mươi triệu, sáu trăm mười nghìn đồng)* đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003260 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003582 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Chị N còn phải nộp 2.700.000 đồng *(Hai triệu, bảy trăm nghìn đồng)* án phí.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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: những người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho người kháng cáo, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa – bà Vũ Thị L và chị Trần Thị Minh P; đối với tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm của bị đơn Công ty G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N đã nộp, được trừ vào tiền án phí sơ thẩm Công ty G và chị N phải chịu.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B được Tòa án chấp nhận. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Công ty G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và phải hoàn trả cho B số tiền 11.124.000 đồng *(Mười một triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5.2] Về chi phí giám định: được giải quyết tại vụ án thụ lý số: 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

[6] Chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về nội dung giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N và Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa – bà Vũ Thị L, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 91 và khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 292; Điều 299; Điều 317; Điều 319; Điều 320; Điều 323; Điều 463; Điều 466; Điều 357; Điều 468 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 và khoản 2 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 khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B (B).

[1.1] Về nghĩa vụ trả nợ: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2022 là: 16.735.538.268 đồng *(Mười sáu tỷ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng)*, trong đó:

- Đối với Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, là: 7.360.204.165 đồng *(Bảy tỷ, ba trăm sáu mươi triệu, hai trăm linh bốn nghìn, một trăm sáu năm đồng)*. Trong đó: nợ gốc là 2.940.000.000 đồng *(Hai tỷ, chín trăm bốn mươi triệu đồng)*; nợ lãi trong hạn là 2.824.523.667 đồng *(Hai tỷ, tám trăm hai mươi tư triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm sáu bảy đồng)*; nợ lãi quá hạn là 1.595.680.498 đồng *(Một tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, bốn trăm chín tám đồng).*

- Đối với Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, là: 9.375.334.103 đồng *(Chín tỷ, ba trăm bảy mươi năm triệu, ba trăm ba mươi tư nghìn, một trăm linh ba đồng)*. Trong đó: nợ gốc là 4.000.000.000 đồng *(Bốn tỷ đồng)*; nợ lãi trong hạn là 3.842.833.053 đồng *(Ba tỷ, tám trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn, không trăm năm ba đồng)*; nợ lãi quá hạn là 1.532.501.050 đồng *(Một tỷ, năm trăm ba mươi hai triệu, năm trăm linh một nghìn, không trăm lăm mươi đồng)*.

Kể từ ngày 23/9/2022, cho đến khi thi hành án xong, Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc, theo mức lãi

suất quá hạn mà các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng B (B) cho vay thì lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng B (B) theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[1.2] Về xử lý tài sản bảo đảm: Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 387m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 387,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/01/2006 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 984,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16/4/2010 mang tên người sử dụng đất hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L.

4. Quyền sử dụng đất diện tích 335m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 13/7/2004 mang tên người sử dụng đất bà Vũ Thị L.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh khác thì Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng B, cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TC0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số

0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015, đều vô hiệu.

[3] Về án phí:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G phải chịu 124.735.588 đồng *(Một trăm hai mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ đi 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006962 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G còn phải nộp 122.735.588 đồng *(Một trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng)* án phí.

- Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 2.300.000 đồng, tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003582 ngày 30/10/2020 và số 0006959 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Chị Trần Thị Hồng N còn phải nộp 700.000 đồng *(Bảy trăm nghìn đồng)* án phí.

- Trả lại cho Ngân hàng B 60.610.000 đồng *(Sáu mươi triệu, sáu trăm mười nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí, đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003260 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

- Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa – bà Vũ Thị L; bà Vũ Thị L và chị Trần Thị Minh P, đều không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại cho Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Sentosa – bà Vũ Thị L và chị Trần Thị Minh P mỗi người 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí, đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006960 ngày 26/10/2022 và số 0006961 ngày 27/10/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G phải hoàn trả cho Ngân hàng B số tiền 11.124.000 đồng *(Mười một triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng B đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến khi thi hành án xong, Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về chi phí giám định: được giải quyết tại vụ án thụ lý số: 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

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

"Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố U;
- Chi cục THADS thành phố U;
- Lưu VP; HSVA.

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

Nguyễn Thúy Hằng

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Duy Hải **Bùi Đức Thanh** **Nguyễn Thúy Hằng**