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

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày 18/4/2023
"*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: ông **Bùi Đức Thanh**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hồng Ánh** và ông **Tạ Duy Ước**
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 Thu Hà** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2022/TLPT-DS ngày 06/10/2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 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: 18/2023/QĐ- PT ngày 07/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 20/2023/QĐ-PT ngày 20/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 36/2023/QĐ-PT ngày 05/4/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: **Ngân hàng B (B)**

Địa chỉ: Tháp B, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T. Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Kiều H. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Hạ Long - Ngân hàng B (Theo Quyết định số 906/QĐ-B ngày 26/11/2018).

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Ba C. Chức vụ: Kiểm soát tín dụng phòng Khách hàng doanh nghiệp - Ngân hàng B - Chi nhánh Hạ Long (Theo Quyết định ủy quyền số 0584/QĐ-B.HL ngày 30/07/2019). Có mặt.

* Bị đơn: 1. Ông **Trần Hoài N**, sinh năm 1954.
2. Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, TP U, Quảng Ninh. Ông N vắng mặt, bà L có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị L: bà **Phạm Thị T** và bà **Bùi Thị T1** – Luật sư Công ty 1, luật sư T có mặt, luật sư T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty 1, địa chỉ: phòng 301-302, tầng 3, Tòa nhà 33 Láng Hạ, phường T, quận B, TP Hà Nội, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2023, ông Trần Huy H - Công ty 1 là người đại diện theo ủy quyền theo quyết định số 134/2023/QĐ-LS1 ngày 13/4//2023 của Giám đốc Công ty 1. Có mặt.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty TNHH Thương mại G; trụ sở: Tổ 42, khu 7, phường Trưng Vương, TP U, tỉnh Quảng Ninh;

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoài N. Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: chị Trần Thị Minh P. Có mặt.

+ Chủ Doanh nghiệp S: bà **Vũ Thị L.**

Địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Công ty 1.

Đại diện theo ủy quyền lại: anh **Trần Huy H**, có mặt.

+ Chị **Trần Thị Hồng N**, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 19B, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

+ Chị **Trần Thị Minh P**, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Ông **Trần Hoài N**, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

+ Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền lại của ông N, bà L: anh **Trần Huy H**, có mặt.

+ Anh **Lê Văn H**, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà 30, tổ 20, khu 3, phường Trưng Vương, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

+ **Phòng công chứng Q**; địa chỉ: số 36 Thanh Sơn, phường Thanh Sơn, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P: bà **Phạm Thị T** và bà **Bùi Thị T1**– Luật sư Công ty 1, địa chỉ: tầng 3, Tòa nhà 33 Láng Hạ, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. luật sư Thu có mặt, luật sư Thủy vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Thương mại G; Chủ doanh nghiệp tư nhân - Khách sạn S: bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 12 tháng 9 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở sáp nhập Ngân hàng TMCP Phát triển N vào Ngân hàng B (gọi tắt là B) theo Quyết định số 589/QĐ-NHNN ngày 25/04/2015 v/v chấp thuận sáp nhập Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N vào Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam), theo đó B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng TMCP Phát triển N - Chi nhánh Quảng Ninh các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng với ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L (Có cùng địa chỉ tại: Tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U) cụ thể như sau:

a.Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011:

+ Dư nợ vay tối đa là: 2.500.000.000đ (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn)

+ Mục đích sử dụng tiền vay: Sửa chữa nhà và mua sắm đồ nội thất

+ Thời hạn duy trì hạn mức: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng ngày 04/08/2010 đến ngày 04/08/2015.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: 1,37%/tháng (16,44%/năm); Lãi suất quá hạn: 2,055%/tháng (24,66%/năm).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Ngân hàng TMCP Phát triển N giải ngân cho bên vay theo giấy nhận nợ số T.A.0333.10/GNN ngày 06/08/2010 và giấy nhận nợ số T.A.0333.10/GNN ngày 19/10/2010: Tổng số tiền đã rút vốn 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

b. Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012:

+ Dư nợ vay tối đa là: 1.200.000.000đ (bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn)

+ Mục đích sử dụng tiền vay: Trả tiền mua đất.

+ Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng ngày 28/11/2012 đến ngày 28/11/2017.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: 1,35%/tháng (16,2%/năm); Lãi suất quá hạn: 2,025%/tháng (24,3%/năm).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012, Ngân hàng TMCP Phát triển N giải ngân cho Bên vay theo giấy nhận nợ số T.A.0157.12/GNN ngày 05/12/2012, giấy nhận nợ số T.A.0157.12.02/GNN ngày 15/04/2013, giấy nhận nợ số T.A.0157.12/GNN ngày 10/06/2013: Tổng số tiền đã rút vốn 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

c. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Hoài N và 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 và 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; Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012; số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 với nội dung: ông/bà Nam, Luyện và chị P dùng toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: Bà Vũ Thị L.

Các tài sản trên đồng thời còn là tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng khác gồm: 1. Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 và phụ lục hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; 2. Hợp đồng tín dụng số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, các hợp đồng này được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N với Công ty TNHH Thương mại G do ông Trần Hoài N làm đại diện theo pháp luật; 3. Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N với Doanh nghiệp tư nhân - Khách sạn S do bà Vũ Thị L làm đại diện theo pháp luật; 4. Hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N với chị Trần Thị Minh P.

Quan điểm của của nguyên đơn:

Trong quá trình quan hệ tín dụng tại B mặc dù đã được B tạo điều kiện trong việc trả nợ nH ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho B theo đúng cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/02/2013 và khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 20/05/2013. Do ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L không có phương án khả thi thanh toán các nghĩa vụ trả nợ cho B, sau nhiều lần B làm việc/thông báo yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn; đồng thời bên vay và bên thế chấp cũng không hợp tác trong quá trình B yêu cầu thực hiện các hoạt động xử lý nợ.

Do vậy, ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L mới trả được Ngân hàng B (B) của Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 số tiền 700.000.000 đồng tiền gốc; số tiền còn nợ theo hợp đồng này tính đến hết ngày 03/8/2022 là: 3.434.272.660đồng; trong đó: Nợ gốc 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.261.835.160đồng, nợ lãi quá hạn: 372.437.500đồng.

Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 tính đến hết ngày 03/8/2022 là: 2.136.129.327đồng; trong đó nợ gốc 1.200.000.000đồng, lãi trong hạn 775.803.527đồng, lãi quá hạn 160.325.800đồng.

Nay Ngân hàng (B) yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải trả hết số tiền trên. Ngoài ra, B còn yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng phát sinh từ ngày tiếp theo ngày 04/8/2022 cho đến khi ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 đã ký giữa B với bị đơn là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L. Đồng thời, B còn yêu cầu Tòa án xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và 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; số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012; 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 Ngân hàng TMCP Phát triển N để bảo đảm thi hành án.

Bị đơn ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Giang Nam và DNTN S:

Ông N, bà L có vay Ngân hàng TMCP phát triển N - Chi nhánh Quảng Ninh (Nay là B chi nhánh Quảng Ninh) và ký kết các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp như trên. Do thời gian đã lâu nên ông N và bà L không nhớ chính xác được Ngân hàng đã giải ngân hết số tiền theo các hợp đồng tín dụng trên chưa. Việc thực hiện Hợp đồng tín dụng gia đình ông N, bà L thực hiện đầy đủ trong một thời gian dài nH do thời gian gần đây trong hoạt động đầu tư có một số vướng mắc nên bị chậm việc trả nợ. Ông N, bà L không đồng ý với phương án cách giải quyết của Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng rút đơn để cùng thỏa thuận (BL116, 119).

Tại phiên hòa giải ngày 02/12/2019 (BL169) ông N, bà L có ý kiến xin được trả dần. Đối với yêu cầu xin hủy hợp đồng tín dụng của chị P ông N, bà L không có ý kiến gì.

Tại phiên hòa giải ngày 19/01/2021 ông N, bà L không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng, ông N, bà L đồng ý với các quan điểm của chị N, chị P về việc hủy và tuyên vô hiệu các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P:

Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng, bố mẹ chị P là ông N, bà L có thế chấp cho các khoản vay là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819 của hộ ông bà Trần Hoài N, Vũ Thị L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820 của hộ ông bà Trần Hoài N, Vũ Thị L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 3471722 của hộ ông bà Trần Hoài N, Vũ Thị L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 229471 mang tên bà Vũ Thị L.

Ngày 31/10/2019, chị P có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, 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. Lý do hủy do hai hợp đồng tín dụng trên được thực hiện bằng tài sản bảo đảm của hộ gia đình trong đó có quyền lợi của chị P đối với tài sản bảo đảm trong khi chị P không được ký cũng như ủy quyền cho người khác ký hai hợp đồng tín dụng trên với Ngân hàng.

Ngày 26/02/2020, chị P có đơn đề nghị bổ sung yêu cầu độc lập hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và 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; số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012; số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015. Lý do yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp trên là vì chị P là thành viên trong hộ gia đình được quyền sử dụng đất nH chị P không tham gia ký hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011.

Ngày 29/11/2020, chị P có đơn đề nghị giám định con dấu hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 mà chị P cung cấp cho Tòa án.

Ngày 22/01/2022, chị P có đơn đề nghị Phòng công chứng số 3 và công chứng viên phải liên đới bồi thường thiệt hại cho chị P số tiền là 1.199.412.000 đồng do vì việc sai phạm của Phòng công chứng số 3 mà quyền lợi của chị P bị xâm phạm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N:

Ngày 30/10/2020, chị N yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. 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 số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, 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; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và 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; số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 là vô hiệu với lý do:

Chị N là thành viên hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND thành phố U cấp đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, nH ký hợp đồng do đại diện hộ gia đình ký vào hợp đồng thế chấp, chị N không biết. Thời điểm ký hợp đồng này chị N chưa ủy quyền cho ai quản lý tài sản và định đoạt tài sản, chị N chưa có văn bản từ chối đối với tài sản chung của hộ gia đình.

Ngày 22/01/2022 chị N có đơn đề nghị Phòng công chứng số 3 và công chứng viên phải liên đới bồi thường thiệt hại cho chị N số tiền là 1.199.412.000 đồng do vì việc sai phạm của Phòng công chứng số 3 mà quyền lợi của chị N bị xâm phạm.

Ý kiến của của Luật sư Lê Văn Công:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

- Về phần trình bày của đại diện nguyên đơn tại Tòa là không thống nhất.

- Cũng theo phần trình bày và phần hỏi, đại diện Viện kiểm sát yêu cầu Ngân hàng làm rõ những khoản để thực hiện nghĩa vụ của ông N, bà L thì đại diện nguyên đơn không trình bày và không bóc tách được.

Về hợp đồng tín dụng: Luật sư không đồng ý bởi số tiền 2,5 tỷ đồng là tiền để sửa chữa nhà, mua sắm đồ nội thất. Bên nguyên đơn không cung cấp được các số tài khoản để giải ngân số tiền này cho nên luật sư không đồng ý. Đối với số tiền 1,2 tỷ đồng trong hợp đồng tín dụng ngày 28/11/2012, trong phần này gia đình ông N, bà L đã thanh toán 700 triệu đồng thì khoản nghĩa vụ và thời hạn phải có sự chênh lệch đi. Trong 02 hợp đồng tín dụng này không có phần chuyển khoản số tài khoản và những tài liệu kèm theo đơn khởi kiện liệt kê chi tiết là ủy nhiệm chi để giải ngân số tiền này.

Về hợp đồng thế chấp: Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và các phụ lục hợp đồng. Luật sư không đồng ý với quan điểm của nguyên đơn vì: Trong phần hỏi tại phiên tòa nguyên đơn trả lời có một số điều mâu thuẫn. Hợp đồng này không đủ điều kiện vì Ngân hàng tự sửa chữa trang 2 Điều 2 và trang 6 Điều 9.1, 9.2, 9.3. Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, thời điểm thế chấp chị P 27 tuổi, chị N 29 tuổi, có đủ điều kiện năng lực hành vi, chưa có văn bản ủy quyền, chưa từ chối tài sản. Do đó, khi công chứng viên và Ngân hàng thực hiện việc ký hợp đồng thế chấp đã xâm phạm đến quyền của chị P và chị N.

Về quy định hộ gia đình theo Bộ luật dân sự năm 2005 cụ thể như sau: Hộ gia đình là các thành viên có tài sản chung cùng đóng góp công sức. Thời điểm năm 2006 chị N 24 tuổi và chị P 22 tuổi, đã có lao động để tạo lập khối tài sản chung của hộ gia đình. Căn cứ vào Điều 109 Bộ luật dân sự về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình, khoản 2 quy định: "Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất là tài sản chung có giá trị lớn hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ 15 tuổi trở lên đồng ý". Cũng theo Nghị định 181 ngày 29/10/2004 quy định về hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đều phải có sự đồng ý ký tên bằng văn bản hoặc ủy quyền của các thành viên hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp là không đủ căn cứ , còn riêng đối với hợp đồng tín dụng chỉ có hiệu lực một phần. Còn về hợp đồng thế chấp đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trên cơ sở hồ sơ, chứng cứ trong vụ án , đề nghị căn cứ Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự bác bỏ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và hậu quả pháp lý đối với hợp đồng thế chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 212 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ngân hàng phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu kèm theo để gia đình ông N, bà L, chị N, chị P định đoạt đối với tài sản này. Còn hợp đồng tín dụng có hiệu lực đến đâu thì ông N, bà L tiếp tục thực hiện theo hợp đồng tín dụng

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H:

Ngày 20 tháng 5 năm 2020 anh Lê Văn H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết phần vốn góp của anh vào Khách sạn S đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị L, 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. Nay, Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp, anh H yêu cầu Ngân hàng phải bồi thường cho anh H số tiền 3.000.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng số 3 - Đại diện ông Nguyễn Phi Hùng:

Hồ sơ 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. Bên thế chấp là ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng phát triển N - Chi nhánh Quảng Ninh và phụ lục số 01 công chứng ngày 19/01/2012 số công chứng 186 quyển số 14TP/CC-HĐGD và 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 (Hồ sơ gồm: phiếu yêu cầu công chứng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chứng minh nhân dân; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Đăng ký mẫu dấu; Biên bản họp hội đồng thành viên; Biên bản định giá; Hợp đồng thế chấp; Hợp đồng tín dụng; Công văn của phòng công chứng số 3; Sổ hộ khẩu gia đình - Có sao y hồ sơ của 01 hợp đồng thế chấp và 02 bộ phụ lục hợp đồng đi kèm). Như vậy, trình tự thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phụ lục hợp đồng số 01 và số 02 được công chứng viên thực hiện đầy đủ thủ tục theo

quy định của pháp luật về công chứng. Khi thực hiện hợp đồng, giao dịch bên thế chấp đã cam kết về nhân thân và tài sản là đúng sự thật, việc thực hiện giao dịch là tự nguyện và tài sản thế chấp là hợp lệ, hợp pháp, con người là đúng và tài sản là hợp pháp, không bị kê biên hoặc thực hiện một nghĩa vụ nào khác. Do đó, những vấn đề khuất tất liên quan đến hợp đồng, giao dịch thì bên thế chấp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi giao dịch.

Các tài liệu do Tòa án thu thập gồm:

- Ngày 09/9/2020 xác minh hộ khẩu bà Vũ Thị L cụ thể như sau: Ngày 05/6/2015 hộ bà Vũ Thị L chuyển khẩu từ tổ 28, khu 8, phường Q, TP U về đăng ký khẩu tại tổ 21, khu 6, phường Q, TP U. Thời điểm ngày 17/01/2006 hộ bà Vũ Thị L gồm những nhân khẩu: Ông Trần Hoài N; bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Hồng N; 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 là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L. Ngày 17/6/2011 chị Trần Thị Minh P nhập khẩu về hộ bà Vũ Thị L.

- Ngày 14/10/2019 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ kết quả như sau:

Vị trí các thửa đất và hiện trạng sử dụng đất tại tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U:

+ Thửa 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 trên đất là 02 nhà cấp 4 (kí hiệu g trên sơ đồ) diện tích 185m^2 và nhà phụ 21m^2.

+ Thửa 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 trên 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

+ Thửa 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 trên 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.

+ Thửa 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 trên đất là nhà 07 tầng (kí hiệu b7 trên sơ đồ) diện tích sàn là 140m^2, diện tích sử dụng 980m^2 và một phần nhà cấp 4 (kí hiệu g) diện tích 70m^2; một phần nhà phụ diện tích 30m^2.

- Kết luận giám định số 839/KLGĐ ngày 14/5/2021:

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 (do chị P cung cấp) cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển N 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 3, 5, 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 (do chị P cung cấp) cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển N 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 phát triển N 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 (do chị P cung cấp) cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển N 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 có nội dung: Theo hồ sơ và đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa 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 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 dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 161, 162; khoản 1 Điều 228; Điều 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 319, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Khoản 2, khoản 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 B.

[1.1] Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải trả cho Ngân hàng B số tiền tính đến hết ngày 03 tháng 8 năm 2022:

Theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011,với số tiền là: 3.434.272.660đ *(Ba tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng)*; trong đó: Tiền gốc 1.800.000.000đ *(Một tỷ, tám trăm triệu đồng),* tiền lãi trong hạn: 1.261.835.160đ *(Một tỷ, hai trăm sáu mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi năm nghìn, một trăm sáu mươi đồng),* tiền lãi quá hạn: 372.437.500đ *(Ba trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).*

Theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 với số tiền là: 2.136.129.327đ *(Hai tỷ, một trăm ba mươi sáu triệu, một trăm hai chín nghìn, ba trăm hai mươi bảy đồng)*; trong đó: Tiền gốc 1.200.000.000đ *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng),* tiền lãi trong hạn 775.803.527đ *(Bảy trăm bảy mươi năm triệu, tám trăm linh ba nghìn, năm trăm hai mươi bảy đồng)*, tiền lãi quá hạn 160.325.800đ *(Một trăm sáu mươi triệu, ba trăm hai mươi năm nghìn, tám trăm đồng).*

Kể từ ngày 04 tháng 8 năm 2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L còn phải chịu tiền lãi của số tiền 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 B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 5.570.401.987 *(Năm tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm linh một nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng)* phát sinh từ hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, 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, 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: 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 ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng B.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P về việc hủy Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010; Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 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.

[3] 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 vô hiệu các Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD

ngày 04/08/2010; Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 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 12/8/2022, bị đơn ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị Luyện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N, Công ty TNHH thương mại Giang Nam kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 15/8/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng công nhận thỏa thuận hợp tác giữa DNTN khách sạn S với anh Lê Văn H để đảm bảo quyền lợi cho anh H trong vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C trình bày: B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, B khởi kiện có các nội dung: Đề nghị ông N bà L có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Đồng thời, ngân hàng đề nghị tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và 3 phục lục hợp đồng thế chấp là 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 Hạ Long để bảo đảm thi hành án;…". Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giải thích rõ nội dung yêu cầu khởi kiện: do ông N bà Luyện đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, B khởi kiện là để yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ; và thực tế quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm B vẫn có yêu cầu là xử lý tài sản thế chấp nếu ông N bà L không trả số tiền trên. 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 sửa đổi lại yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản do nhầm lẫn thành yêu cầu: nếu ông Trần Hoài Nam và bà Vũ Thị Luyện 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. Ngoài ra, B chỉ yêu cầu: kể từ ngày 04/8/2022 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Hoài Nam và bà Vũ Thị Luyện 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 (không yêu cầu chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị Luyện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, Công ty TNHH thương mại Giang Nam đều giữ nguyên nội dung 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 ủy quyền của bị đơn ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị Luyện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, Công ty TNHH thương mại Giang Nam và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Phạm Thị T trình bày nội dung kháng cáo và căn cứ của việc kháng cáo: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, với các lý do: không đồng ý với quan điểm khởi kiện của ngân hàng về việc thực hiện hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng. Theo đó Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do không đầy đủ về chủ thể, về bản chất đây là hợp đồng bảo lãnh, không phải hợp đồng thế chấp; việc ký kết hợp đồng thế chấp là chưa đảm bảo theo quy định do không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Việc ông N, bà L cung cấp thêm một số hợp đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Ngân hàng chỉ căn cứ theo giấy nhận tiền là không khách quan. Số tiền đó đều bị khấu trừ vào tiền lãi suất và các khoản vay khác. Bị đơn yêu cầu xem xét lại các khoản vay này và cách tính lãi. Tòa án sơ thẩm không căn cứ vào hồ sơ giải ngân, quyết định cảm tính. Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: thẩm định tài sản là việc bắt buộc nH không có chữ ký của khu trưởng, tổ trưởng cũng như những người có quyền lợi nghia vụ liên quan nH vẫn sử dụng để giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: ông N, bà L đề nghị xem xét tài sản thế chấp là tài sản hộ gia đình; Hợp đồng thế chấp không đảm bảo quy định, việc thẩm định giá vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan trong vụ án. Bản án sơ thẩm có nhiều sai phạm, cụ thể: không giải thích và ghi nhận vào văn bản tố tụng đối với việc đương sự đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng vô hiệu, không giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Khi giải quyết vụ án mà đương sự có đề nghị tuyên vô hiệu thì phải giải thích hậu quả hợp đồng vô hiệu và ghi vào biên bản, lưu hồ sơ vụ án. Trong hồ sơ, chị P, chị N có đề nghị tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả nH Tòa án sơ thẩm không ghi nhận nội dung này. Tòa án không công nhận các chủ thể trong hộ gia đình trong GCNQSDĐ. Đó là các quyết định cá biệt của Chủ tịch UBND thị xã U. Trường hợp này Tòa án phải công nhận và đưa UBND thành phố U tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm. Chưa xem xét đến quyền sở hữu của các thành viên hộ gia đình đối với tài sản trên đất. Chị P đã chứng minh công sức của mình bằng các tài liệu cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi nhận chủ sở hữu các công trình trên đất là ai. Tòa án xác định sai nghĩa vụ trả nợ. Tòa án xử lý 4 tài sản trong đó có cả tài sản của các thành viên trong hộ gia đình nH lại yêu cầu 2 người là ông N, bà L trả nợ. Có sự gian dối, mập mờ con dấu từ phía B. Chị P đã đề nghị giám định. Trong hợp đồng thế chấp thì không có chữ ký nháy của chị P, ông N, không có dấu giáp lai, … đây là sai phạm mà Tòa án sơ thẩm đã đánh giá một cách chủ quan, phiến diện. Chị N là 1 thành viên trong hộ gia đình nH không ký bất kỳ hợp đồng nào. Trong hợp đồng tín dụng với khách sạn S không thể hiện được 3 chủ thể không có tính tự nguyên là

Nhung, Phương, Luyện. Trong hợp đồng tín dụng với Công ty G không thể hiện được 3 chủ thể là Nhung, Phương, Nam. Do đó, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp buộc ông N, bà L thi hành là không đảm bảo. Ngân hàng có những thiếu sót nghiêm trọng trong quy trình cho vay, nên hợp đồng thế chấp không có tên chị N, chị P. Mặc dù bản án xác định Công ty G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nH Công ty G không nhận được bất cứ văn bản nào liên quan đến vụ án. Với những cơ sở nêu trên đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C trình bày ý kiến đối với kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị Luyện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, Công ty TNHH thương mại Giang Nam: B giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C giao nộp tài liệu: 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 khách hàng Trần Hoài Nam – Vũ Thị Luyện đến ngày 03/8/2022. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty G và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P giao nộp 02 Đơn trình bày ngày 17/4/2023 của chị N và chị P; 02 bản sao kê tài khoản ngày 14/4/2023 (thời hạn sao kê từ 01/12/20014 đến 31/5/2015); 11 Hóa đơn thanh toán của Cửa hàng vật liệu xây dựng Hoàng Anh; 09 Giấy xác nhận (các tài liệu này đều là bản phô tô).

* **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 Minh Phương và chị Trần Thị Hồng N là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay bà Vũ Thị L và đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài N đều có đơn xin miễn án phí, xét thấy ông N và bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do 2 ông bà là người cao tuổi, căn cứ Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đủ điều kiện miễn án phí trong trường hợp này.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo đối với các kháng cáo của ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P, Doanh nghiệp tư nhân khách sạn S; Công ty TNHH Thương mại G về nội dung tuyên án. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên miễn án phí cho ông N, bà L. Căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng cáo của chị N, anh H do vắng mặt lần 2 tại phiên tòa không có lý do.

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 ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị Luyện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N, Công ty TNHH thương mại Giang Nam và anh Lê Văn H, 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.

Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nH vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H.

Đối với sự vắng mặt của một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nH 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.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị Luyện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, Công ty TNHH thương mại Giang Nam, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng TMCP Phát triển N - Chi nhánh Quảng Ninh các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng với ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, theo đó Ngân hàng phát triển N- Chi nhánh Quảng Ninh (nay là B Hạ Long) và ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L đã ký Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011: dư nợ vay tối đa là: 2.500.000.000đ (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); mục đích sử dụng tiền vay: sửa chữa nhà và mua sắm đồ nội thất; thời hạn duy trì hạn mức: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng ngày 04/08/2010 đến ngày 04/08/2015; lãi suất cho vay trong hạn: 1,37%/tháng (16,44%/năm); lãi suất quá hạn: 2,055%/tháng (24,66%/năm). Thực hiện Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Ngân hàng TMCP Phát triển N giải ngân cho bên vay theo giấy nhận nợ số T.A.0333.10/GNN ngày 06/08/2010 và giấy nhận nợ số T.A.0333.10/GNN ngày 19/10/2010: tổng số tiền đã rút vốn 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012: dư nợ vay tối đa là: 1.200.000.000đ (bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn); Mục đích sử dụng tiền vay: trả tiền mua đất; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng ngày 28/11/2012 đến ngày 28/11/2017; lãi suất cho vay trong hạn: 1,35%/tháng (16,2%/năm); lãi suất quá hạn: 2,025%/tháng (24,3%/năm). Thực hiện Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012, Ngân hàng TMCP Phát triển N giải ngân cho Bên vay theo giấy nhận nợ số T.A.0157.12/GNN ngày 05/12/2012, giấy nhận nợ số

T.A.0157.12.02/GNN ngày 15/04/2013, giấy nhận nợ số T.A.0157.12/GNN ngày 10/06/2013: Tổng số tiền đã rút vốn 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Hoài N và 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 và 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; Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012; số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 với nội dung: ông/bà Nam, Luyện và chị P dùng toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: bà Vũ Thị L.

Các tài sản trên đồng thời còn là tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng khác gồm: 1. Hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 và phụ lục hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; 2. Hợp đồng tín dụng số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, các hợp đồng này được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N với Công ty TNHH Thương mại G do ông Trần Hoài N làm đại diện theo pháp luật; 3. Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N với Doanh nghiệp tư nhân - Khách sạn S do bà Vũ Thị L làm đại diện theo pháp luật; 4. Hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển N với chị Trần Thị Minh P.

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 công chứng số 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.

Xét Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 và Hợp đồng tín dụng số

TA.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Phát triển N - Chi nhánh Quảng Ninh đã sáp nhập vào Ngân hàng B và bên vay là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L là hợp pháp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã nhận đủ số tiền vay, được thể hiện tại các Giấy nhận nợ số T.A.0333.10/GNN ngày 06/08/2010 và Giấy nhận nợ số T.A.0333.10/GNN ngày 19/10/2010: tổng số tiền đã rút vốn: 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); Giấy nhận nợ số T.A.0157.12/GNN ngày 05/12/2012, Giấy nhận nợ số T.A.0157.12.02/GNN ngày 15/04/2013, Giấy nhận nợ số T.A.0157.12/GNN ngày 10/06/2013: Tổng số tiền đã rút vốn 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã không trả nợ đúng theo cam kết trong hợp đồng, mới trả được 700.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, do đó đã vi phạm vào nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù ông N, bà L, chị P, chị N và đại diện khách sạn S khẳng định số tiền ngân hàng giải ngân đều bị khấu trừ vào lãi suất và các khoản vay khác do đó không đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn tuy nhiên việc ký kết hợp đồng tín dụng này cũng đã được ông N, bà L thừa nhận. Việc giao kết các Hợp đồng tín dụng trên là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không bị lừa dối, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên các Hợp đồng này có hiệu lực. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thoả thuận trong hợp đồng, giải ngân đủ, đúng quy định được thể hiện tại các tài liệu như giây nhận nợ. Trên thực tế sau khi ký hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 4/8/2010 thì gia đình ông N đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng hợp đồng và đến ngày 05/2/2013 thì mới chuyển thành nợ quá hạn; Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 gia đình ông N bà L cũng thực hiện nghĩa vụ trả nợ và đến 20/5/2013 thì chuyển nợ quá hạn. Do ông bà Nam, Luyện đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ theo nội dung hợp đồng tín dụng, Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Tòa án sơ thẩm buộc ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B tính đến hết ngày 03/8/2022 theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, với số tiền là: 3.434.272.660đồng; trong đó: Nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn: 1.261.835.160đồng, lãi quá hạn: 372.437.500đồng và theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 với số tiền là: 2.136.129.327đồng; trong đó: nợ gốc 1.200.000.000đồng, lãi trong hạn 775.803.527đồng, lãi quá hạn 160.325.800 đồng là có căn cứ.

Như vậy, căn cứ các 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 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 chứng minh bằng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tài sản thế chấp thể hiện:

- 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"*.

- 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.

- Nguồn gốc đất được 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.

- 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.

- 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.

Xét thấy: hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng đều được lập thành văn bản, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng công chứng số 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 cho ông N, bà Luyện 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 và bà Vũ Thị Luyện 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; tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện của nguyên đơn B đã giao nộp Bảng kê chi tiết tiền lãi của ông Trần Hoài Nam, bà Vũ Thị

Luyện tính đến ngày 03/8/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng mặc dù đã được B tạo điều kiện trong việc trả nợ nH ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho B theo đúng cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/02/2013 và khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 20/05/2013. Do ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L không có phương án khả thi thanh toán các nghĩa vụ trả nợ cho B, sau nhiều lần B làm việc/thông báo yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn; đồng thời bên vay và bên thế chấp cũng không hợp tác trong quá trình B yêu cầu thực hiện các hoạt động xử lý nợ. Do vậy, ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L mới trả được Ngân hàng B (B) của Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011 số tiền 700.000.000 đồng tiền gốc; số tiền còn nợ theo hợp đồng này tính đến hết ngày 03/8/2022 là: 3.434.272.660đồng; trong đó: nợ gốc 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.261.835.160đồng, nợ lãi quá hạn: 372.437.500đồng. Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 tính đến hết ngày 03/8/2022 là: 2.136.129.327đồng; trong đó nợ gốc 1.200.000.000đồng, lãi trong hạn 775.803.527đồng, lãi quá hạn 160.325.800đồng. Bản án sơ thẩm buộc ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải trả hết số tiền trên. Ngoài ra, B còn yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng phát sinh từ ngày tiếp theo ngày 04/8/2022 cho đến khi ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 đã ký giữa B với bị đơn là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L là có căn cứ.

Tại các 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 nH chị P không phải là người có quyền sử dụng, sở hữu tài sản thế chấp. 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 Phát triển N 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 Phát triển N 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. 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 Phát triển N - 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 Phát triển N - 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 Phát triển N - 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

Phát triển N - 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 chị 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 công chứng số 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 đủ 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.

Xét đơn kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại G kháng cáo mặc dù bản án xác định công ty là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nH Công ty không nhận được bất cứ văn bản nào liên quan đến vụ án, xét thấy: trong vụ án này ông Trần Hoài N tham gia tố tụng với 2 tư cách: tư cách bị đơn và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại G. Đáng lẽ khi giao các thông báo, quyết định tố tụng cấp sơ thẩm cần giao 2 bản cho ông N (01 bản giao cho bị đơn; 01 bản giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại G). Tuy nhiên cấp sơ thẩm chỉ giao 01 bản cho ông N là chưa đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên do ông N vẫn nhận được đầy đủ các quyết định, thông báo nên quyền lợi của Công ty TNHH Thương mại G không bị ảnh hưởng do đó không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, nH Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

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

[3] Tuy nhiên, xem xét bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm còn có các vi phạm sau:

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 đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vừa tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp, vừa yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. 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 ông N, bà Luyện

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 ông N, bà Luyên trả toàn bộ gốc lãi của các hợp đồng tín dụng, nếu ông N, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì 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 ông N bà Luyện 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.

Ngoài ra, về xác định tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bản án sơ thẩm xác định Doanh nghiệp tư nhân khách sạn S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng 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 S. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S: bà Vũ Thị L.

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 ông N bà Luyện và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P; Công ty TNHH Thương mại G 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 nH 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, khoản 6 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: Ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải chịu 113.570.000đ *(Một trăm mười ba triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà Vũ Thị L và đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài N đều có đơn xin miễn án phí, xét thấy ông N và bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do ông N, bà L là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm cho ông N bà L.

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí 56.324.000đ *(Năm mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng)* theo biên lai số 0000984 ngày 14/8/2019.

Chị Trần Thị Minh P phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm theo yêu cầu độc lập không được tòa án chấp nhận. Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0003148 ngày 18/11/2019.

Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm theo yêu cầu độc lập không được tòa án chấp nhận. Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0003582 ngày 30/10/2020.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người kháng cáo là bị đơn ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị Luyện và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P; Công ty TNHH Thương mại G, 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 này không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P; Công ty TNHH Thương mại G.

Đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

[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: ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.500.000đ *(Mười một triệu, năm trăm nghìn đồng)*. Ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải có trách nhiệm trả số tiền 11.500.000đ *(Mười một triệu, năm trăm nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019.

[5.2] Chi phí giám định: Chị P phải chịu tiền chi phí giám định là 7.140.000đ *(Bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng)*. Số tiền này chị P đã nộp.

[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 khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H.

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoài N bà Vũ Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn S - bà Vũ Thị L; Công ty TNHH thương mại Giang Nam, chị Trần Thị Minh P. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ:

- Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; khoản 1 Điều 228; Điều 266, 271, 273, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 292; Điều 299; Điều 317; Điều 319; Điều 320; Điều 323; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 và

điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 18, khoản 2, khoản 6, khoản 9 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 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 B.

[1.1] Về nghĩa vụ trả nợ: buộc ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải trả cho Ngân hàng B số tiền tính đến hết ngày 03 tháng 8 năm 2022:

Theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011,với số tiền là: 3.434.272.660đ *(Ba tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng)*; trong đó: tiền gốc 1.800.000.000đ *(Một tỷ, tám trăm triệu đồng),* tiền lãi trong hạn: 1.261.835.160đ *(Một tỷ, hai trăm sáu mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi đồng),* tiền lãi quá hạn: 372.437.500đ *(Ba trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).*

Theo Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 với số tiền là: 2.136.129.327đ *(Hai tỷ, một trăm ba mươi sáu triệu, một trăm hai mươi chín nghìn, ba trăm hai mươi bảy đồng)*; trong đó: tiền gốc 1.200.000.000đ *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng),* tiền lãi trong hạn 775.803.527đ *(Bảy trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm linh ba nghìn, năm trăm hai mươi bảy đồng)*, tiền lãi quá hạn 160.325.800đ *(Một trăm sáu mươi triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn, tám trăm đồng).*

Kể từ ngày 04/8/2022, cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Hoài Nam và bà Vũ Thị Luyện còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc, theo mức lãi suất 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 thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (B) cho vay thì lãi suất mà ông N, bà Luyện phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (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:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 5.570.401.987 *(Năm tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, bốn trăm linh một nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng)* phát sinh từ hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010, 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, 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: 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 U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: 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 ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L 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 Minh P về việc hủy Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010; Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 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.

[3] 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 vô hiệu các Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/08/2010; Phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011; Hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 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.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.500.000đ *(Mười một triệu, năm trăm nghìn đồng)*. Ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L phải có trách nhiệm trả số tiền 11.500.000đ *(Mười một triệu, năm trăm nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019.

Kể từ ngày Ngân hàng B có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến khi thi hành án xong số tiền 11.500.000đ *(Mười một triệu, năm trăm nghìn đồng)*, ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L 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.

[4.2] Chi phí giám định: Chị P phải chịu tiền chi phí giám định là 7.140.000đ *(Bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng)*. Số tiền này chị P đã nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L. Ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí 56.324.000đ *(Năm mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng)* theo biên lai số 0000984 ngày 14/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố U.

Chị Trần Thị Minh P phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm theo yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0003148 ngày 18/11/2019. Chị Phương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị Phương 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006910 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm theo yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0003582 ngày 30/10/2020. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm chị Trần Thị Hồng N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006915 ngày 25/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn S: bà Vũ Thị Luyện không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn S: bà Vũ Thị Luyện 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006916 ngày 25/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

Công ty TNHH thương mại Giang Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Công ty TNHH Thương mại G 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006912 ngày 25/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm anh Lê Văn H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006911 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

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".

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Tạ Duy Ước	**Nguyễn Hồng Ánh**	**Bùi Đức Thanh**

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

Bùi Đức Thanh