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

Bản án số: 04/2023/KDTM-PT
Ngày 24/4/2023
"*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*:** bà **Hà Thị Minh Anh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 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: 03/2022/TLPT-KDTM ngày 06/10/2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 29/7/2022 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: 17/2023/QĐ-PT ngày 17/3/2023, các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 25/2023/QĐ-PT ngày 24/3/2023 và số: 41/2023/QĐ-PT ngày 10/4/2023 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 Hội đồng quản trị.

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 804/QĐ-B ngày 22/8/2019).

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Ba C - chức vụ: kiểm soát Phòng quản lý rủi ro - Ngân hàng B - Chi nhánh Hạ Long (Theo Quyết định ủy quyền số 0014/QĐ-B.HL ngày 06/01/2020). Có mặt.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị L: bà Phạm Thị T1 và bà Bùi Thị T2 – Luật sư Công ty H, luật sư T2 có mặt, luật sư T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty H, địa chỉ: phòng 301-302, tầng 3, Tòa nhà 33 L, phường T, quận B, TP Hà Nội, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2023, ông Trần Huy H1 - Công ty H là người đại diện theo ủy quyền theo quyết định số 134/2023/QĐ-LS1 ngày 13/4//2023 của Giám đốc Công ty H. Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

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

3. Ông Trần Hoài N1, sinh năm 1954, địa chỉ: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài N1 và bà Vũ Thị L: Công ty H, địa chỉ: phòng 301-302, tầng 3, Tòa nhà 33 L, phường T, quận B, TP Hà Nội, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2023, ông Trần Huy H1 - Công ty H là người đại diện theo ủy quyền theo quyết định số 134/2023/QĐ-LS1 ngày 13/4//2023 của Giám đốc Công ty H. Có mặt.

5. Anh Lê Văn H2, sinh năm 1984, địa chỉ: số nhà 30, tổ 20, khu 3, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

6. Công ty G, địa chỉ: tổ 42, khu 7, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Đại diện theo pháp luật: ông Trần Hoài N1, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Minh P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

7. Phòng 3, địa chỉ: Số 36 Thanh Sơn, phường Thanh Sơn, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phi H3 - Chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách phòng, vắng mặt.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Minh P và bà Vũ Thị L: bà Phạm Thị T1 và bà Bùi Thị T2 – Luật sư Công ty H, luật sư T2 có mặt, luật sư T1 vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N, ông Trần Hoài N1 và anh Lê Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở sáp nhập Ngân hàng C 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 Nhà đồng bằng sông Cửu Long vào Ngân hàng B) theo đó B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh hợp đồng tín dụng với Doanh nghiệp S cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn (cho vay từng lần) số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012:

+ Dư nợ vay tối đa là: 3.000.000.000đ (bằng chữ: Ba tỷ đồng)

+ Mục đích sử dụng tiền vay: Sửa chữa nhà và mua sắm thiết bị nội thất khách sạn Sentosa 1

+ Thời hạn cho vay: 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: 1,5%/tháng (18%/năm); Lãi suất quá hạn: 2,25%/tháng (27%/năm).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, B giải ngân cho Bên vay theo Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 12/4/2012, và Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 29/6/2012 với tổng số tiền đã rút vốn: 3.000.000.000đ (Ba tỷ 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 N1 và bà Vũ Thị L theo 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 với nội dung: bên thế chấp là ông/bà Trần Hoài N1 – Vũ Thị L, bà 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 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 N1- 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 N1 - 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 N1 - 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 Nhà đồng bằng sông Cửu Long với Công ty G do ông Trần

Hoài N1 làm đại diện theo pháp luật; 3. 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 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long với ông Trần Hoài N1, bà Vũ Thị L; 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 Nhà đồng bằng sông Cửu Long 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 nhưng Doanh nghiệp S đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho B theo như cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 17/7/2012. Do Doanh nghiệp S 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, tính đến hết ngày 26/7/2022 Doanh nghiệp S mới trả được 11.987.670 đồng tiền gốc. Còn nợ Ngân hàng B (B) theo Hợp đồng tín dụng số T.C.001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 số tiền: 5.460.382.628 đồng; trong đó nợ gốc 2.988.012.330 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.941.621.117 đồng; nợ lãi quá hạn 530.749.191 đồng.

Nay Ngân hàng (B) yêu cầu Tòa án buộc Doanh nghiệp S phải trả hết số tiền trên. Ngoài ra, B còn yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng phát sinh từ ngày 27/7/2022 cho đến khi Doanh nghiệp S thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 12/04/2012, và Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 29/06/2012

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, 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 N1, Vũ Thị L, Trần Thị Minh P và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Quảng Ninh để bảo đảm thi hành án.

Bà Vũ Thị L, đại diện theo pháp luật của Bị đơn Doanh nghiệp S đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trong vụ việc Ngân hàng B khởi kiện Doanh nghiệp S vi phạm hợp đồng, bà L thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng để vay số tiền 3.000.000.000đồng, đã được Ngân hàng giải ngân tiền mặt là 1.500.000.000đồng, số tiền còn lại 1.500.000.000đồng do ngân hàng chuyển khoản Doanh nghiệp S chưa nhận được khoản tiền này. Việc trả nợ cho ngân hàng do khó khăn chung của nền kinh tế dẫn đến việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nay bà L có ý kiến căn cứ vào quy định của pháp luật, dùng bằng tài sản của bà để thực hiện nghĩa vụ, đề nghị ngân hàng chỉ tính tiền gốc của các khoản vay và miễn toàn bộ các khoản lãi cho Doanh nghiệp S (BL 151).

Ngoài ra, ngày 01/12/2020, bà Vũ Thị L có ý kiến đồng ý với ý kiến của chị P và ông N1 về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và phục lục hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là vô hiệu, với lý do không đủ các thành viên trong hộ gia đình ký, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

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 Tòa án hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp. Ngày 01/12/2020 chị N có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu độc lập, theo đó chị N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.001.12/HĐTD ngày 19/01/2012; 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 là vô hiệu với lý do chị N là thành viên trong hộ gia đình được quyền sử dụng đất nhưng chị N không tham gia và cũng không ủy quyền cho ai ký hợp đồng thế chấp tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N1 trình bày:

Ngày 28/10/2020, ông N1 có đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp. Ngày 01/12/2020 ông N1 có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu độc lập, theo đó ông N1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012; 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 là vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật với lý do ông N1 và Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận khác trên tài sản của hộ gia đình mà ông cũng là thành viên của hộ gia đình, tài sản chưa được phân chia rõ ràng.

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

Ngày 29/5/2020 chị Trần Thị Minh P có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012; 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 chị cũng là thành viên trong hộ gia đình, không ủy quyền cho ai ký và cũng không ký vào hợp đồng.

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 với lý do cùng một hợp đồng, cùng ngày, cùng nội dung nhưng tại trang số 01 có nhiều thay đổi, thực tế so sánh hai bản do hai bên cung cấp tại tòa là có khác nhau, như vậy hợp đồng thế chấp có dấu hiệu bị chỉnh sửa, thay đổi so với bản gốc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H2 trình bày:

Ngày 20 tháng 5 năm 2020 anh Lê Văn H2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết phần vốn góp của anh vào Khách sạn Sentosa 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. Giá trị vốn đầu tư tương đương 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), anh Lê Văn H2 đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho anh là số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

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

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 N1 và bà Vũ Thị L. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chí 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: 01 bộ hồ sơ công chứng gồm: 01 phiếu yêu cầu công chứng, 01 bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, 01 chứng minh nhân dân của ông Trần Hoài N1, 01 chứng minh nhân dân của bà Vũ Thị L, 01 sổ hộ khẩu của bà L và ông N1; 01 chứng minh nhân dân của bà Trần Thị Minh P, 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (gồm số AĐ 165820 do UBND thị xã U cấp ngày 17/01/2006, số AĐ 165820 do UBND thị xã U cấp ngày 17/01/2006, số BB 347172 do UBND thị xã U cấp ngày 16/4/2010, số Đ do UBND thị xã U cấp ngày 13/7/2004), 01 biên bản định giá tài sản, 01 đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Giang Nam, 01 đăng ký mẫu dấu, 01 biên bản họp HĐTV, 01 Hợp đồng tín dụng, 03 phụ lục hợp đồng.

Về 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.

Ý kiến của của Luật sư Lê Văn Công:

Đối với hồ sơ trong quá trình giải quyết vụ án việc thẩm định tài sản là bắt buộc, nhưng tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2019 thì chưa có chữ ký của các thành viên tham gia thẩm định. Cụ thể là UBND phường, cán bộ địa chính, trưởng ban công tác mặt trận.

Tại bút lục số 148 và bút lục số 315 là văn bản xác nhận nhân thân thành viên hộ gia đình do chị Trần Thị Minh P xin xác nhận thì có đầy đủ nội dung như thông tin chị P xin xác nhận được Công an phường xác nhận ngày 07/10/2019 (chị P đã cung cấp cả bản sao sổ hộ khẩu cho cơ quan Công an). Trong khi đó Tòa án đi xác minh ngày 31/8/2020 Công an phường lại nói không có thông tin. Sau đó Tòa án đi xác minh tại Công an thành phố U ngày 09/9/2020 có nội dung lại khác với văn bản xác nhận của Công an phường mà chị P đã cung cấp.

Tại Điều 106 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự"*.

Tại Điều 108 quy định: *"Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản có các thành viên đóng góp cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ"*.

Tại khoản 2 Điều 109 quy định: *"Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của 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 đủ 15 tuổi trở lên đồng ý"*.

Về phần tài sản chị P chưa từ chối đối với tài sản của hộ gia đình thì chị P vẫn có quyền đối với phần tài sản của mình.

Việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng thông qua phòng công chứng là có sai phạm cụ thể: Quá trình ký hồ sơ tín dụng, hợp đồng thế chấp phòng công chứng đã không cho chị P, chị N là người có tên trong hộ gia đình tham gia ký hợp đồng thế chấp. Tài sản thế chấp là tài sản của hộ gia đình, trong đó có phần đóng góp của chị P, chị N vào khối tài sản chung.

Theo hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, ông N1, bà L, chị P đều cho rằng việc ngân hàng hoàn thiện các hợp đồng và thế chấp tài sản, ký hợp đồng để cho vay tín dụng nhằm mục đích đáo hạn cho các khoản nợ của gia đình, cá nhân.

Gia đình đã yêu cầu ngân hàng cung cấp sao kê giải ngân tài chính của các khoản vay trên hệ thống nhưng không được ngân hàng cung cấp, trong hồ sơ chỉ có bảng thống kê vì các con số này gia đình cho rằng không khách quan. Như vậy, về số tiền giải ngân không xác định được nguồn tiền di chuyển.

Tại phiên tòa hôm nay Luật sư cho rằng, nguyên đơn không có đủ căn cứ để khởi kiện và thực hiện việc khởi kiện là không đúng. Bởi vì, tài liệu không chuẩn xác, việc thống kê tài chính không thực tế, tài liệu cung cấp cho tòa có yếu tố giả mạo.

Việc thực hiện ký các hợp đồng thế chấp giữa các bên tại phòng công chứng khi các thành viên là hộ gia đình là chị N, chị P chưa từ chối và chưa ủy quyền cho ai thay mình. Do không đưa đầy đủ các thành viên có tên trong hộ vào tham gia ký hợp đồng thế chấp, sai phạm này là nghiêm trọng từ phía ngân hàng, phòng công chứng.

Ngoài ra, theo hồ sơ khởi kiện ban đầu do phía ngân hàng cung cấp là có sai phạm bởi: Ngân hàng cung cấp cho Tòa án là hợp đồng có công chứng, có chữ ký của văn phòng công chứng, có giáp ký từng trang của văn bản và có dấu giáp lai của văn phòng công chứng, có chữ ký nháy của công chứng viên, người tham gia ký bên thế chấp là ông N1 và bà L. Còn lại hợp đồng của gia đình có được do ngân hàng gửi cho là một hợp đồng khác, tại trang 1 của hợp đồng không có chữ ký xác nhận của bên thế chấp, không có dấu giáp lai của văn phòng công chứng, mà đối tượng ký bên thế chấp là 3 người gồm ông N1, bà L, chị P.

Do đó luật sư đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu mà các bên cung cấp, nộp tại tòa.

Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 9 luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

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 N1; 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 N1, 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 34m^2.

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

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 cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long 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 cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long 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 nhà Đồng bằng sông Cửu Long - 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 cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long 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 122/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 N1- 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 N1.

Với nội dung trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 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; 319; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; 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 Doanh nghiệp S phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến hết ngày 26 tháng 7 năm 2022 với số tiền là: 5.460.382.628đ *(năm tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, ba trăm tám hai nghìn, sáu trăm hai tám đồng)*; trong đó nợ gốc 2.988.012.330đ *(hai tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, không trăm mười hai nghìn, ba trăm ba mươi đồng)*; nợ lãi trong hạn là 1.941.621.117đ *(một tỷ, chín trăm bốn mươi mốt triệu,*

sáu trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm mười bảy đồng); nợ lãi quá hạn 530.749.191đ *(năm trăm ba mươi triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm chín mươi mốt đồng)*, theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012.

Kể từ ngày 27 tháng 7 năm 2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là Doanh nghiệp S 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 B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Doanh nghiệp S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 5.460.382.628đ *(năm tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, sáu trăm hai mươi tám đồng)* phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, 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 N1- 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 N1- 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 N1- 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 Doanh nghiệp S tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng B 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.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, 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 và ông Trần Hoài N1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, 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 04/8/2022, bị đơn DNTN khách sạn Sentosa và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N, ông Trần Hoài N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 03/8/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H2 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 Sentosa với anh Lê Văn H2 để đảm bảo quyền lợi cho anh H2 trong vụ việc.

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 Doanh nghiệp S 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 N1 - Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P và bên nhận thế chấp là B chi nhánh Hạ Long để bảo đảm thi hành án;…", là không đúng bản chất. Do Doanh nghiệp S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, B khởi kiện là để yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ; 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 yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản… thành yêu cầu: nếu Doanh nghiệp S 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.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài N1 và bà Vũ Thị L là ông Trần Huy H1; Bị đơn Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P 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 ủy quyền của ông Trần Hoài N1 và bà Vũ Thị L là ông Trần Huy H1; Bị đơn Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Bùi Thị T2 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:

+ Việc ký kết hợp đồng thế chấp của hộ gia đình trong khi không có chữ ký của thành viên trong hộ, các thành viên trong hộ chưa có văn bản ủy quyền hay từ chối đối với tài sản chung của hộ gia đình; Ngân hàng không đưa ra được bản kê chi tiết, sao kê các khoản đã giải ngân, bên vay chỉ công nhận có ký nhận số tiền 500.000 đồng trong khi đó số tiền còn lại ngân hàng không đưa ra được ủy nhiệm chi và sao kê số tiền đã giải ngân cho khách hàng, ngân hàng chỉ căn cứ vào Giấy biên nhận là không khách quan vì số tiền đó đều bị khấu trừ vào lãi suất và các khoản vay. Đề nghị xem xét tính hợp pháp của các khoản vay, thông báo lãi suất, các văn bản thông báo quá hạn ngân hàng không cung cấp được nhưng Tòa sơ thẩm không xem xét. Vi phạm tố tụng nghiêm trọng khi văn bản thẩm định là thủ tục bắt buộc nhưng không có chữ ký của địa chính, của đại diện tổ dân phố và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu sót về chủ thể trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và các phụ lục hợp đồng thế chấp. DNTN khách sạn Sentosa muốn thế chấp tài sản cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay của mình thì phải dùng chính tài sản thuộc sở hữu của doanh nghiệp để thế chấp cho ngân hàng. Trong khi tài sản bảo đảm cho khoản vay là 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông N1 bà L và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Vũ Thị L. Về bản chất có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng với DNTN khách sạn Sentosa là quan hệ hợp đồng bảo lãnh chứ không phải hợp đồng thế chấp. Tòa án sơ thẩm nhận định về tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không phải là tài sản chung của hộ gia đình là không đúng vì có đầy đủ căn cứ chứng minh đây là tài sản chung của hộ gia đình trong đó có vợ chồng ông N1 bà L và 02 người con là chị P chị N; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào câu chữ trên Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ để xác định quyền sử dụng đất được cấp cho ông N1 bà L là trái quy định pháp luật. Việc xem xét thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất phải căn cứ vào sổ hộ khẩu tại thười điểm cấp GCNQSDĐ năm 2006. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào công văn số 122/TNMT ngày 28/6/2021 cảu phòng TNMT thành phố U để làm căn cứ xác định các GCNQSDĐ cấp cho cá nhận ông N1 bà L là không đúng. Có đủ căn cứ để xác định hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp vô hiệu do thành phần tham gia ký kết không tự nguyện, không đầy đủ thành phần hộ gia đình ký kết các hợp đồng, giao dịch này. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Quá trình Ngân hàng đi thẩm định không đúng chức năng nhiệm vụ khi thẩm định tài sản trước khi cho vay, xác minh không xác định được đầy đủ chủ sở hữu tài sản, đây là sai sót của ngân hàng. Với những vi phạm trên thấy bản án sơ thẩm có nhiều sai phạm, nhiều tình tiết chưa được làm rõ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 DNTN khách sạn Sentosa và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N1: 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.

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C giao nộp tài liệu: 01 Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề ngày 24/4/2023; 01 Bảng kê chi tiết tiền lãi của khách hàng DNTN khách sạn Sentosa đến ngày 26/7/2022. 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; 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. Đối với kháng cáo của người liên quan chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H2: tại phiên tòa hôm nay do phiên tòa

được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng chị N và anh H2 vắng mặt không có đơn xin xét xử vắng mặt nên không xem xét kháng cáo. Đối với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N1 là hợp lệ.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm về xác định tư cách bị đơn trong vụ án là Chủ Doanh nghiệp S - bà Vũ Thị L.

+ Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Chủ Doanh nghiệp S – bà Vũ Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N1.

+ Căn cứ khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N, anh Lê Văn H2.

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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, chị Trần Thị Hồng N, ông Trần Hoài N1 và anh Lê Văn H2, 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 H2 là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng 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 H2.

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 nhưng 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn (cho vay từng lần) số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012: Dư nợ vay tối đa là: 3.000.000.000đ (bằng chữ: Ba tỷ đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Sửa chữa nhà và mua sắm thiết bị nội thất khách sạn Sentosa 1; Thời hạn cho vay: 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: 1,5%/tháng (18%/năm); Lãi suất quá hạn: 2,25%/tháng (27%/năm). Thực hiện Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, B giải ngân cho Bên vay theo Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 12/4/2012, và Giấy nhận nợ

số T.C.0001.12/GNN ngày 29/6/2012 với tổng số tiền đã rút vốn: 3.000.000.000đ (Ba tỷ 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 N1 và bà Vũ Thị L theo 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 với nội dung: bên thế chấp là ông/bà Trần Hoài N1 - Vũ Thị L, bà 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 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 N1- 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 N1 - 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 N1 - 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 Nhà đồng bằng sông Cửu Long với Công ty G do ông Trần Hoài N1 làm đại diện theo pháp luật; 3. 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 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long với ông Trần Hoài N1, bà Vũ Thị L; 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 Nhà đồng bằng sông Cửu Long với chị Trần Thị Minh P.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như bà L, chị P, ông N1 kháng cáo cùng nội dung: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhưng không có chữ ký của các thành viên trong hộ, trong khi các thành viên chưa có văn

bản ủy quyền hay từ chối đối với tài sản chung của hộ gia đình; Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào HĐTD và giấy nhận nợ để tuyên buộc Doanh nghiệp S trả nợ cho ngân hàng mà không có tài liệu chứng minh việc giải ngân, ủy nhiệm chi, thông báo lãi suất, thông báo quá hạn; vi phạm tố tụng trong xác minh, thẩm định giá... Đề nghị hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1]. Về hợp đồng tín dụng: được ký kết giữa bên cho vay Ngân hàng MHB (nay đã sáp nhập vào B) và bên vay là Doanh nghiệp S việc ký kết hợp đồng tín dụng này là tự nguyện, không bị lừa dối, đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thoả thuận trong các hợp đồng, giải ngân đủ, đúng quy định; bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ... Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vũ Thị L - Giám đốc doanh nghiệp đều thừa nhận mình đại diện cho Doanh nghiệp S ký kết các hợp đồng tín dụng trên, đồng thời là người trực tiếp ký vào các Giấy nhận nợ liên quan theo đúng thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng. Bà L chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý trả toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng trên, đề nghị ngân hàng không tính lãi; trường hợp không trả được nợ B có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp; với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng thế chấp, bà L đồng ý cho Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp có liên quan đến bà L. Như vậy, việc kí kết các hợp đồng tín dụng trên là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, không bên nào bị lừa dối giao kết hợp đồng, tại thời điểm giao kết các chủ thể là đại diện Ngân hàng và Doanh nghiệp S đều đảm bảo đúng thẩm quyền, năng lực dân sự theo quy định, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ; nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 giữa bên cho vay Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh đã sáp nhập vào Ngân hàng B và bên vay là Doanh nghiệp S là hợp pháp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã nhận đủ số tiền vay, vấn đề này cũng đã được thể hiện tại các Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 12/04/2012, và Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 29/06/2012 với tổng số tiền đã rút vốn: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), nhưng bên vay đã không trả nợ đúng theo cam kết trong hợp đồng, mới trả được số tiền nợ gốc là 11.987.670 đồng, đã vi phạm vào nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự và điểm 5.3, 5.4 Điều 5; điểm 9.2.1 Điều 9 của hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng về phần lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng quy định: *"...Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất,…"*. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp S phải trả số nợ gốc và nợ lãi là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, căn cứ theo nội dung các hợp đồng tín dụng; Điều 385, 463, 466 BLDS; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B về việc buộc Doanh nghiệp S phải trả số nợ theo thoả thuận trong HĐTD và lãi suất trong hạn, quá hạn là có căn cứ.

Từ căn cứ trên, xét yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp luật định, nên buộc chủ Doanh nghiệp S – bà Vũ Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B tính đến hết ngày 26/7/2022 với số tiền là: 5.460.382.628 đồng; trong đó nợ gốc 2.988.012.330 đồng; nợ lãi trong hạn

là 1.941.621.117 đồng; nợ lãi quá hạn 530.749.191 đồng, tiếp tục tính lãi theo hợp đồng phát sinh từ ngày 27/7/2022 cho đến khi chủ Doanh nghiệp S - bà Vũ Thị L thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N1, chị Trần Thị Hồng N. Xét thấy, chủ thể ký kết bên vay trong Hợp đồng tín dụng là đại diện Doanh nghiệp S chứ không phải chị P ông N1 nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ của họ trong Hợp đồng. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị P, ông N1, chị N về việc yêu cầu hủy và tuyên bố Hợp đồng tín dụng vô hiệu.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp và các phụ lục Hợp đồng thế chấp: Đối tượng hợp đồng thế chấp là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông N1 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 của 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 N1 -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 N1, 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 N1 - 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 N1, 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 N1 - Vũ Thị L: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, hộ ông bà Trần Hoài N1 - Vũ Thị L chỉ có hai nhân khẩu là ông N1 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 N1. Như vậy, về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất là của ông Trần Hoài N1 - bà Vũ Thị L nêu trên do ông N1 – 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. (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 N1 - 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 N1 - 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 N1. 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;

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 N1 – bà L nhưng 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 N1 – bà L và yêu cầu Tòa án giám định: dấu giáp lai của Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long 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 Nhà Đồng bằng sông Cửu Long 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 Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - 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 Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - 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 Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - 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 Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - 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 N1, bà L còn có chị Trần Thị Minh P, hợp đồng do Ngân hàng cung cấp thì bên thế chấp chỉ có ông N1 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 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 N1 và bà L. Nên có đủ cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp đồng này, bên thế chấp chỉ có ông N1 và bà L, không có chị P như hợp đồng chị P cung cấp.

Như vậy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Hoài N1, bà Vũ Thị L và riêng cá nhân bà Vũ Thị L. Do đó, việc ký kết hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp trên giữa bên thế chấp là ông Trần Hoài N1, bà Vũ Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng MHB là đảm bảo đúng về chủ thể của các bên tham gia ký kết hợp đồng và đảm bảo đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp. Do đó, chị P và chị N không có quyền đối với các tài sản thế chấp trên, nên yêu cầu của chị P về việc hủy Hợp đồng thế chấp và các phụ lục của Hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông N1, chị N về việc tuyên Hợp đồng thế chấp và các phụ lục của Hợp đồng thế chấp vô hiệu, xét thấy: Hợp đồng thế chấp và các phụ lục của Hợp đồng thế chấp đảm bảo về nội dung và hình thức, bản thân ông N1 đồng thời cũng là một trong những người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp và các phụ lục của Hợp đồng thế chấp một cách tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông N1, chị N.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đủ căn cứ xác định: 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 bên vay thể hiện tại các giấy nhận nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm 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 khách hàng DNTN khách sạn Sentosa tính đến ngày 26/7/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng mặc dù đã được B tạo điều kiện trong việc trả nợ nhưng bên vay 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 trung, dài hạn số T.C.001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 17/7/2012. Do Doanh nghiệp S 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, tính đến hết ngày 26/7/2022 Doanh nghiệp S mới trả được 11.987.670 đồng tiền gốc. Còn nợ Ngân hàng B (B) theo Hợp đồng tín dụng số T.C.001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 số tiền: 5.460.382.628 đồng; trong đó nợ gốc 2.988.012.330 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.941.621.117 đồng; nợ lãi quá hạn 530.749.191 đồng.

Nay Ngân hàng (B) yêu cầu Tòa án buộc Doanh nghiệp S phải trả hết số tiền trên. Ngoài ra, B còn yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng phát sinh từ ngày 27/7/2022 cho đến khi Doanh nghiệp S thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số

T.C.0001.12/GNN ngày 19/01/2012, Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 12/04/2012, và Giấy nhận nợ số T.C.0001.12/GNN ngày 29/06/2012. 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, 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 N1, Vũ Thị L, Trần Thị Minh P và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Quảng Ninh để bảo đảm thi hành án.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Về xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp của ông N1 – 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 ông N1 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 DNTN khách sạn Sentosa 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 DNTN khách sạn Sentosa 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.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Doanh nghiệp S là bị đơn 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 S và đã đại diện cho Doanh nghiệp S 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 bị đơn là: Chủ Doanh nghiệp S - 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 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 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N1; chị Trần Thị Minh P 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 là bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N1; chị Trần Thị Minh P, sửa bản án sơ thẩm về những nội dung vi phạm nêu trên.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.124.000đ (Mười một triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng). Số tiền này Ngân hàng B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2020 nên Chủ Doanh nghiệp S bà Vũ Thị L phải có trách nhiệm trả số tiền trên cho Ngân hàng B.

- Chi phí giám định: chị Trần Thị Minh P có yêu cầu giám định con dấu, yêu cầu này cũng là yêu cầu giám định con dấu chị P đề nghị tại vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng do Tòa án nhân dân thành phố U thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam với ông Trần Hoài N1 và bà Vũ Thị L. Nên Tòa án lấy kết quả giám định để làm căn cứ giải quyết chung cho yêu cầu giám định con dấu của chị P trong các vụ án. Về chi phí giám định chị P đã nộp tạm ứng tại vụ án thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét xử lý tiền chi phí giám định tại vụ án này.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại 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: Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L phải chịu 113.460.300đ *(một trăm mười ba triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, ba trăm đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí 56.000.000đ *(năm mươi sáu triệu đồng)* theo biên lai số 0003249 ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh

Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 3.000.000đ (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 đi số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003599 ngày 05/11/2020, chị Trần Thị Hồng N tiếp tục còn phải nộp 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí.

Chị Trần Thị Minh P phải chịu 3.000.000đ (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 đi số tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003404 ngày 15/6/2020, chị Trần Thị Minh P tiếp tục còn phải nộp 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) vào ngân sách nhà nước.

Miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho ông Trần Hoài N1 đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Hoài N1 không được Tòa án chấp nhận.

[4.2] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo là bị đơn Chủ DNTN khách sạn Sentosa bà Vũ Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N1, 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 kinh doanh thương mại phúc thẩm. Đối với số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm của bị đơn Chủ DNTN khách sạn Sentosa bà Vũ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Minh P đã nộp, được trừ vào tiền án phí sơ thẩm bị đơn Chủ DNTN khách sạn Sentosa bà Vũ Thị L và chị P phải chịu. Đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị Trần Thị Hồng N và anh Lê Văn H2 đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

[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 H2.

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Chủ Doanh nghiệp S - bà Vũ Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N1, chị Trần Thị Minh P. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 29/7/2022 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 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. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 18, Khoản 2, khoản 6 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.

[1.1] Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc Chủ Doanh nghiệp S – bà Vũ Thị L phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến hết ngày 26 tháng 7 năm 2022 với số tiền là: 5.460.382.628đ *(năm tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, ba trăm tám hai nghìn, sáu trăm hai tám đồng)*; trong đó nợ gốc 2.988.012.330đ *(hai tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, không trăm mười hai nghìn, ba trăm ba mươi đồng)*; nợ lãi trong hạn là 1.941.621.117đ *(một tỷ, chín trăm bốn mươi mốt triệu, sáu trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm mười bảy đồng)*; nợ lãi quá hạn 530.749.191đ *(năm trăm ba mươi triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm chín mươi mốt đồng)*, theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012.

Kể từ ngày 27 tháng 7 năm 2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là chủ Doanh nghiệp S – bà Vũ Thị L 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 B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chủ Doanh nghiệp S – bà Vũ Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 5.460.382.628đ *(năm tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, sáu trăm hai mươi tám đồng)* phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, 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 N1- 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 N1- 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 N1- 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 chủ Doanh nghiệp S – bà Vũ Thị L tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng B 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.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, 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 và ông Trần Hoài N1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012, 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:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.124.000đ (Mười một triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng). Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L phải có trách nhiệm trả số tiền 11.124.000đ (Mười một triệu một trăm hai mươi bốn 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 12/3/2020.

- 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.

Kể từ ngày Ngân hàng B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền 11.124.000đ (Mười một triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng), Chủ Doanh nghiệp S: 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.

[5] Về án phí: Chủ Doanh nghiệp S: bà Vũ Thị L phải chịu 113.460.300đ *(một trăm mười ba triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, ba trăm đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006902 ngày 09/8/2022. Chủ Doanh nghiệp tư nhân - khách sạn SENTOSA: bà Vũ Thị L còn phải nộp 111.460.300đ *(một trăm mười một triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, ba trăm đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí 56.000.000đ *(năm mươi sáu triệu đồng)* theo biên lai số 0003249 ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Miễn án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm cho ông Trần Hoài N1 đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Hoài N1 không được Tòa án chấp nhận.

Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chị N đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003599 ngày 05/11/2020. Chị Trần Thị Hồng N còn phải nộp 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm chị N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006901 ngày 09/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

Chị Trần Thị Minh P phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003404 ngày 15/6/2020 và 2.000.000đ (hai triệu đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm chị P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006897 ngày 08/8/2022. Chị Trần Thị Minh P còn phải nộp 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N1 và bà Vũ Thị L không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 2.000.000đ *(hai triệu đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm anh Lê Văn H2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006900 ngày 09/8/2022 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".

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