TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **21**/2025/KDTM-PT
Ngày 18/4/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Bà Trần Thị Thanh Mai

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2025/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 01 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án sơ thẩm số: 54/2024/KDTM-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 130/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: *Ngân hàng N3 (tên giao dịch: A)*. Địa chỉ: Số B đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: Số E đường L, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Toà án: Ông Trần Đình H, chức vụ: Phó trưởng phòng kiểm tra, kiểm soát nội bộ A chi nhánh thành phố Đ tham gia tố tụng theo Quyết định uỷ quyền số 2665 ngày 01/12/2022 của người đại diện theo pháp luật của A và Giấy uỷ quyền số 130 ngày 18/02/2025 của Giám đốc A chi nhánh thành phố Đ. (ông H có mặt).

2. **Bị đơn***: Công ty TNHH MTV L1*. Địa chỉ: Số B đường H, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trương Phong P, chức vụ: Giám đốc, sinh năm 1995, trú tại: Khu phố F thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt).

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

- Ông *Mai Xuân N*, sinh năm 1976 và bà *Nguyễn Thị Bích P1*, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà P1 tham gia tố tụng tại Toà án: Ông Đào Mạnh H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ B, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền được công chứng ngày 26/3/2024. (ông N, bà P1, ông H1 vắng mặt).

- Bà *Đào Thị Như L*, sinh năm 1979; nơi đăng ký thường trú: Số E đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng, nơi ở: Số A đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang chấp hành án tại Trại Giam Công an thành phố Đ. (bà L có đơn trình bày giải quyết vắng mặt).

- Bà *Trần Thị Thanh D*, sinh năm 1989; địa chỉ: Số I đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Những người đang có hợp đồng thuê lại tài sản thế chấp cho Ngân hàng gồm: Bà *Trần Phương T*; bà *Phạm Huỳnh Minh N1*; ông *Muselli Matthieu Q*. Cùng địa chỉ: Số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. (tất cả vắng mặt).

4. **Người kháng cáo**: Bà *Trần Thị Thanh D* là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:
Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

** Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn Ngân hàng N4 trình bày:*

Ngân hàng N3 Chi nhánh thành phố Đ có cho Công ty TNHH MTV L1 vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 022019/AGR-LHC ngày 19/02/2019 với hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, thời gian vay: 12 tháng, lãi suất trong hạn cho vay: 8%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất điều chỉnh: 03 tháng/01 lần và không thấp hơn mức tối thiểu của A trong từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả 10%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty TNHH MTV L1, A đã nhận thế chấp các tài sản của bên thứ ba như sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61, địa chỉ tại số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 874254, vào sổ số: CTs 178822 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/01/2019, đứng tên ông Mai Xuân N và bà Nguyễn Thị Bích P1.

A và ông Mai Xuân N, bà Nguyễn Thị Bích P1 đã ký Hợp đồng thế chấp số 022019-HĐTC/AGB/LHC ngày 19/02/2019 được Công chứng tại VPCC Nguyễn

Hải S. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại số I đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 874256, vào sổ số: CTs 178823 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/01/2019, đứng tên bà Đào Thị Như L.

A và bà Đào Thị Như L đã ký Hợp đồng thế chấp số 022019-HĐTC/AGB/LHC-1 ngày 19/02/2019. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, A đã giải ngân cho Công ty TNHH MTV L1 vay vốn với tổng số tiền là 99.009.620.000 đồng. Công ty TNHH MTV L1 đã thanh toán số tiền 53.122.073.409 đồng, gồm nợ gốc là 50.001.950.000 đồng, nợ lãi vay là 3.120.123.409 đồng. Hiện số tiền còn phải thanh toán tính đến ngày 29/9/2024 là 76.674.162.658 đồng, trong đó: Nợ gốc là 49.007.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.733.309.256 đồng, nợ lãi quá hạn là 8.933.183.402 đồng.

Tại thời điểm thế chấp, 02 tài sản thế chấp nêu trên không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba, không cho thuê hoặc cho mượn. Vì vậy, bất cứ giao dịch dân sự phát sinh tại thời điểm nhận thế chấp mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của ngân hàng là trái thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, trái quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tại số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng thì có phát sinh, bà Trần Thị Thanh D thuê lại nhà và đất này của ông N bà P1 để kinh doanh dịch vụ lưu trú. Tuy nhiên, việc này của ông N và bà P1 không thông báo cho ngân hàng, ông N và bà P1 tự ý ký hợp đồng cho thuê tài sản thế chấp đã vi phạm điểm 3.1.3 khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng thế chấp tài sản số 022019-HĐTC/AGB/LHC ngày 19/02/2019: *"Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho Bên A và phải được bên A đồng ý bằng văn bản. Đồng thời phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại Bên A".*

Đối với một số tài sản bên bà D có đầu tư mới, do bà D tự ý đầu tư vào tài sản thế chấp mà chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp (nguyên đơn) là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: "2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp trong trường hợp: a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp".

Theo hồ sơ tài liệu mà bà Trần Thị Thanh D cung cấp cho Tòa án thì phần tài sản đầu tư của bà D có thể tách rời khỏi phần tài sản thế chấp (Tài sản là động sản như đèn phòng, tủ, bàn, ghế, máy giặt, điều hòa,…) nên việc xử lý tài sản thế chấp

không bị ảnh hưởng, những tài sản mà bà D đã đầu tư được trả lại cho bà D; ngân hàng cũng không đồng ý xử lý luôn các tài sản này của bà D. Việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp này là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định: "1. Trường hợp đầu tư vào tài sản thế chấp quy định tại Điều 20 Nghị định này làm phát sinh tài sản mới hoặc tài sản tăng thêm do đầu tư (sau đây gọi là tài sản mới phát sinh) không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp thì giải quyết như sau:a) Tài sản mới phát sinh có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp so với giá trị của tài sản đó trước khi được đầu tư thì việc xử lý tài sản không bao gồm tài sản mới phát sinh, phần tài sản này được bên nhận thế chấp giao lại cho bên đầu tư;

b) Tài sản mới phát sinh không thể tách rời như quy định tại điểm a khoản này thì tài sản được xử lý bao gồm cả phần tài sản mới phát sinh, bên đầu tư được bên nhận thế chấp thanh toán giá trị phần tài sản này"

Từ các trình bày trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH MTV L1 phải thanh toán cho Ngân hàng N3 số tiền tạm tính đến hết ngày 29/9/2024 là: 76.674.162.658 đồng, trong đó: Nợ gốc là 49.007.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.733.309.256 đồng, nợ lãi quá hạn là 8.933.183.402 đồng.

Đồng thời, Công ty TNHH MTV L1 còn phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi vay phát sinh kể từ ngày 30/9/2024 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ vay cho Ngân hàng N3 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 022019/AGR-LHC ngày 19/02/2019.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV L1 không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền nợ vay nói trên thì Ngân hàng N3 có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Bị đơn Công ty TNHH MTV L1 vắng mặt không có lý do, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bà Đào Thị Như L, nguyên là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV L1 (theo Giấy phép kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 07/8/2017) và đồng thời là người có tài sản thế chấp cho Ngân hàng A trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Toà án ngày 05/3/2024 như sau:

Bà Đào Thị Như L xác nhận có thế chấp Ngân hàng tài sản thuộc sở hữu cua bà là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại số I đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà C đồng ý Công ty TNHH MTV L1 phải có trách nhiệm trả. Trường hợp, Công ty không thể trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng, bà C đồng ý xử lý tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng. Bà C đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt bà trong tất cả các thủ tục tố tụng tại Toà án.

* Đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Xuân N và bà Nguyễn Thị Bích P1: không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bà Trần Thị Thanh D, người thuê nhà trình bày:

Bà Trần Thị Thanh D có ký hợp đồng thuê nhà và đất của ông Nguyễn Xuân N2 và bà Nguyễn Thị Bích P1 tại địa chỉ số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng để kinh doanh cho thuê căn hộ dịch vụ, thời hạn hợp đồng đến 31/3/2027. Bà đã đầu tư rất nhiều chi phí vào ngôi nhà, cải tạo sửa chữa, mua sắm trang thiết bị kinh doanh căn hộ. Việc vợ chồng ông N2 thế chấp nhà đất cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty TNHH MTV L1 là việc riêng của các bên. Bà D mong muốn các bên sớm giải quyết dứt điểm tranh chấp trên nguyên tắc đảm bảo quyền lợi của bên thuê là bà và các bên khác mà bà cho thuê lại dài hạn, không để bà bị thiệt hại và yên tâm kinh doanh đến hết thời hạn thuê, hoặc phải có nghĩa vụ bồi thường theo đúng Hợp đồng đã cam kết, bởi bà cũng phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho các bên thuê lại khác theo hợp đồng.

Tòa án đã triệu tập bà D và hướng dẫn xác định rõ nội dung các yêu cầu trên, tuy nhiên bà D không có yêu cầu độc lập cụ thể.

* Ông Muselli Matthieu Q, bà Trần Phương T, bà Phạm Huỳnh Minh N1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có Hợp đồng thuê lại nhà từ bà Trần Thị Thanh D tại địa chỉ số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng: Vắng mặt tại phiên tòa và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 54/2024/KDTM-ST ngày 29/9/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định như sau:

Căn cứ vào: Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a khoản 2 Điều 20, khoản 1 Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 đối với Công ty TNHH MTV L1.

Xử:

1.1. Buộc Công ty TNHH MTV L1 phải trả cho Ngân hàng N3 số tiền 76.674.162.658 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi sáu tỷ, sáu trăm bảy mươi tư triệu, một trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 49.007.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.733.309.256 đồng, nợ lãi quá hạn tính đến 29/9/2024 là 8.933.183.402 đồng.

Công ty TNHH MTV L1 phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 30/9/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

1.2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty TNHH MTV L1 không thanh toán đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng N3 thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61, địa chỉ tại số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 874254, vào sổ số: CTs 178822 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/01/2019, đứng tên ông Mai Xuân N và bà Nguyễn Thị Bích P1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại số I đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 874256, vào sổ số: CTs 178823 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/01/2019, đứng tên bà Đào Thị Như L.

Trường hợp Công ty TNHH MTV L1 đã trả hết nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N3 thì Ngân hàng phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịnh bảo đảm, trả lại cho ông N, bà P1 và bà L các Giấy chứng nhận nói trên.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 184.674.163 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi ba đồng) Công ty TNHH MTV L1 phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng N3 số tiền tạm ứng án phí 89.396.000 đồng (T1 mươi chín triệu ba trăm chín mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002529 ngày 01/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Công ty TNHH MTV L1 phải hoàn trả cho Ngân hàng N3 số tiền 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 11/4/2024, bà Trần Thị Thanh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết quyền lợi của bà đã đầu tư nằm trong khối tài sản thế chấp nên đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại để bảo đảm quyền lợi cho bà, tránh việc tranh chấp tài sản thi hành án sau này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà Trần Thị Thanh D vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không ai cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 54/2024/KDTM-ST ngày 29/9/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị Thanh D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Toà án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự yêu cầu tham gia phiên toà. Tuy nhiên, đến ngày xét xử phúc thẩm chỉ có nguyên đơn có mặt, người kháng cáo là bà Trần Thị Thanh D có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung phù hợp với quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn là Ngân hàng A khởi kiện bị đơn là Công ty TNHH MTV L1 yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ vay tổng cộng là 76.674.162.658 đồng, trong đó: Nợ gốc là 49.007.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.733.309.256 đồng, nợ lãi quá hạn tính đến 29/9/2024 là 8.933.183.402 đồng. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ là: Nhà đất tại số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 874254 ngày 23/01/2019 đứng tên ông Mai Xuân N và bà Nguyễn Thị Bích P1; Và Nhà đất tại địa chỉ số I đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 874256 ngày 23/01/2019 đứng tên bà Đào Thị Như L để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận. Các đương sự không ai kháng cáo về nội dung này, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xét kháng cáo của bà Trần Thị Thanh D cho rằng bà thuê căn nhà tại địa chỉ số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng của ông Mai Xuân N, bà Nguyễn Thị Bích P1 và đã đầu tư cơ sở vật chất để làm dịch vụ lưu trú nên Ngân hàng và ông N, bà P1 phải có trách nhiệm bảo đảm quyền lợi cho bà thì thấy:

[3.1] Xét quyền cho thuê: Nhà đất tại số A đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng của ông Mai Xuân N, bà Nguyễn Thị Bích P1 đang thế chấp tại Ngân hàng A, nên chủ sở hữu bị hạn chế các quyền của mình. Cụ thể là, trong trường hợp,

ông N bà P1 cho bà Trần Thị Thanh D thuê nhà thì phải có trách nhiệm báo Ngân hàng được biết và được phải được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản.

Tuy nhiên, ông N và bà P1 không thông báo cho ngân hàng và tự ý ký hợp đồng cho thuê tài sản thế chấp nên đã vi phạm Hợp đồng thế chấp tài sản số 022019-HĐTC/AGB/LHC ngày 19/02/2019, tại điểm 3.1.3 khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp có quy định: "Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho Bên A và phải được bên A đồng ý bằng văn bản. Đồng thời phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc cho thuê, cho mượn đang được thế chấp tại Bên A".

Theo trình bày, bà D có biết nhà và đất này ông N, bà P1 đang thế chấp cho Ngân hàng, nhưng bà D cũng không tìm hiểu, không báo Ngân hàng để ký hợp đồng ba bên nhằm bảo vệ quyền thuê của mình nên bà phải gánh chịu hậu quả.

[3.2] Đối với một số tài sản bà D đầu tư để phục vụ mục đích thuê bà yêu cầu các bên bồi thường nhưng không có yêu cầu độc lập cụ thể trong vụ án này nên trong trường hợp cần thiết bà D có quyền khởi kiện ông Mai Xuân N, bà Nguyễn Thị Bích P1 trong một vụ án khác về tranh chấp hợp đồng thuê nhà để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh D. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị Thanh D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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:

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh D.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 54/2024/KDTM-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

III. Án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng bà Trần Thị Thanh D phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí bà D đã nộp tại 02 Biên lai thu: số 0004729 ngày 07/11/2024 và số 0005099 ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng. Bà D đã thi hành xong nghĩa vụ nộp tiền án phí phúc thẩm.

IV. 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 thỏa 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 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:
- Đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng
- TAND quận Hải Châu ĐN
- Chi cục THADS quận Hải Châu ĐN
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo