

Bản án số: 03/2024/KDTM-PT

Ngày 14 - 3 - 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và Hợp đồng thế chấp tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Danh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà và ông Nguyễn Huy Cận

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Ông Vũ Thành Vinh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 11/2023/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 11 năm 2023.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần C2; địa chỉ: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Viết P - Phó Giám đốc và ông Đỗ Trần Việt H – Trưởng phòng Tổng hợp, Ngân hàng TMCP C2, chi nhánh B là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lại ngày 17/10/2022), (đều có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị P1, sinh năm 1970; địa chỉ: Đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bà P1: Công ty L1; địa chỉ: P, tầng B, Tòa tháp Licogi 13, số A Khu Á, N, quận T, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật của Công ty L1 là ông Vũ Trọng H1 – Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023), (có mặt).

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

3.1. Ông Lê Văn D, sinh năm 1967 (chồng bà P1); địa chỉ: Đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

3.2. Cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1943, (vắng mặt).

3.3. Cụ **Phạm Văn C1**, sinh năm 1943, (vắng mặt).

3.4. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1977, (vắng mặt).

3.5. Ông **Phạm Hồng P2**, sinh năm 1979, (vắng mặt)

3.6. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1977, (có mặt).

Đều ở địa chỉ: **Số nhà D, đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.**

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Phạm Thị P1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2015, và các lời khai tại Toà án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) đã cho **H2** kinh doanh bà **Phạm Thị P1** vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 12.34.00012/HĐTD ngày 05/11/2012, cụ thể: Tổng hạn mức cho vay là 5.000.000.000 đồng; thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 05/11/2012; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 13%/01 năm; lãi suất quá hạn bao gồm ngoài lãi suất trong hạn thì còn phải chịu 50% mức lãi suất trong hạn; mục đích vay vốn kinh doanh; thời gian cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng và lãi suất được thể hiện theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Chi tiết từng lần Ngân hàng giải ngân cho hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** vay nợ cụ thể như sau: Ngày 11/9/2013, giải ngân số tiền 260.000.000 đồng; ngày 13/9/2013, giải ngân 200.000.000 đồng; ngày 17/9/2013, giải ngân 269.000.000 đồng; ngày 20/9/2013, giải ngân 464.000.000 đồng; ngày 23/9/2013, giải ngân 500.000.000 đồng; ngày 25/9/2013, giải ngân 500.000.000 đồng; ngày 15/10/2013, giải ngân 450.000.000 đồng; ngày 22/10/2013, giải ngân 450.000.000 đồng; ngày 25/10/2013, giải ngân 450.000.000 đồng; ngày 28/10/2013, giải ngân 425.000.000 đồng; ngày 01/11/2013, giải ngân 450.000.000 đồng và ngày 05/11/2013, giải ngân số tiền 500.000.000 đồng. Tổng số tiền bà **P1** vay của Ngân hàng là 4.918.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản nợ thì bà **P1** đã dùng tài sản của gia đình và tài sản của bên thứ 3 thế chấp tại Ngân hàng, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC ngày 21/10/2011 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/VBSĐBS ngày 01/11/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 112,2 m², thửa số 29, tờ bản đồ số QH đã được **UBND thành phố V** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 28/09/2009 đứng tên ông **Lê Văn D** và bà **Phạm Thị P1** để đảm bảo cho mức dư nợ gốc tối đa là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/VBSĐBS ngày 01/11/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 126 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 208, tờ bản đồ số 04 đã được **UBND thành phố V** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 01/09/2005 đứng tên hộ Cụ **Nguyễn Thị C**. Tài sản gắn liền với đất

gồm ngôi nhà 03 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 300m² cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác. Toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho mức dư nợ gốc là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Từ khi Ngân hàng giải ngân cho bà P1 theo các giấy nhận nợ trên thì bà P1 mới trả được 101.559.499 đồng tiền lãi. Kể từ tháng 01/2014, thì bà P1 không trả gốc và lãi theo thoả thuận nên đã chuyển sang nợ quá hạn. Mặc dù Ngân hàng thường xuyên đôn đốc nhưng bà P1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị P1 phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thoả thuận trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/9/2023 thì bà P1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 12.500.499.984 đồng, trong đó nợ gốc 4.918.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 5.108.083.454 đồng và lãi phạt quá hạn 2.474.416.530 đồng.

Nếu bà Phạm Thị P1 không trả được nợ, Ngân hàng đề nghị bán phát mại toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ cho Ngân hàng. Sau thời điểm xét xử sơ thẩm bà P1 không trả được nợ thì Ngân hàng chỉ yêu cầu bà P1 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc với mức lãi suất quá hạn đã thoả thuận là 15,75%/năm.

Bị đơn bà Phạm Thị P1 trình bày: Thừa nhận toàn bộ lời trình bày của Ngân hàng về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là đúng; hiện bà còn nợ Ngân hàng 4.918.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất kể từ tháng 01/2014 cho đến nay. Theo tính toán của Ngân hàng tổng số tiền lãi tính đến ngày 20/9/2023 là 7.582.499.984 đồng (lãi trong hạn 5.108.083.454 đồng và lãi phạt quá hạn 2.474.416.530 đồng) thì bà đồng ý.

Tuy nhiên, do kinh doanh bị thua lỗ hiện bà không còn khả năng trả nợ nên đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi, đối với số tiền gốc 4.918.000.000 đồng bà xin được trả nợ dần theo lộ trình như sau: Tháng 11/2023 trả 10.000.000 đồng; tháng 12/2023 trả 10.000.000 đồng; tháng 6/2024 trả 60.000.000 đồng; tháng 12/2024 trả 60.000.000 đồng; tháng 12/2025 trả 120.000.000 đồng; tháng 6/2026 trả 120.000.000 đồng; tháng 12/2026 trả 120.000.000 đồng; tháng 12/2027 trả 120.000.000 đồng; tháng 12/2028 trả toàn bộ số tiền gốc còn lại. Trường hợp nếu không trả được như thời hạn nêu trên thì bà P1 đồng ý để Ngân hàng được phát mại tài sản là diện tích đất 112,2m² mang tên ông Lê Văn D và bà Phạm Thị P1 để thu hồi nợ.

Đối với tài sản thế chấp là nhà đất ở tại phố N, phường N, V thì đất là tài sản của các thành viên trong gia đình cụ C1, cụ C. Đối với ngôi nhà 3 tầng xây dựng trên diện tích đất nêu trên là do bà Nguyễn Thị N (là em dâu bà P1) xây dựng. Toàn bộ tiền làm nhà là của bà N, do bà N xây dựng từ năm 2010. Cụ C1, cụ C thì già yếu, các em bà P1 là ông T và ông P2 thì đều không có công ăn việc làm, không có thu nhập nên đề nghị Tòa án xem xét đến việc công sức của bà N đối với ngôi nhà này. Do bà N không được ký vào biên bản thế chấp nên đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với hợp đồng thế chấp đất của cụ C, cụ C1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn D (chồng bà P1) trình bày: Ngày 05/11/2012 bà Phạm Thị P1 (vợ ông D) vay tiền tại Ngân hàng C2 số tiền 5.000.000.000 đồng với mục đích để kinh doanh thiết bị vệ sinh, thiết bị nhà bếp.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 112,2m² đất ở tại đường N, phường L, thành phố V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Lê Văn D và Phạm Thị P1. Việc Ngân hàng khởi kiện đề nghị bà P1 trả nợ, ông D đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi, còn tiền gốc thì để cho bà P1 trả dần vì điều kiện kinh tế khó khăn. Trường hợp nếu bà P1 không trả được nợ thì ông D cũng đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp của ông D, bà P1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N kết hôn với ông Phạm Văn T và về làm dâu chung sống cùng bố mẹ ông T là cụ Phạm Văn C1 và Nguyễn Thị C ở tại số D đường N, phường N, thành phố V trên ngôi nhà cấp 4 đã cũ. Năm 2009 bà N xây nhà 3 tầng trên đất. Nguồn tiền để làm nhà là của riêng bà N. Từ khi bà N kết hôn với ông T cho đến nay thì bà N vẫn ở trên nhà đất này nhưng khi Ngân hàng cho bà P1 vay tiền thì bà không được ký kết vào Hợp đồng thế chấp tài sản. Căn cứ để khẳng định bà N làm nhà này là Hợp đồng xây dựng nhà được ký kết giữa bà N với anh Lê Thanh T1 nhưng do thời gian đã lâu nên không có số điện thoại của anh T1 mà chỉ biết nhà anh T1 ở xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc. Đối với những cửa hàng vật liệu xây dựng như gạch ngói, xi măng, sắt thép bà N trực tiếp đi mua và đều có hóa đơn.

Bà N không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số D N, N, V mà đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị C, ông Phạm Văn T và ông Phạm Hồng P2 đã được Tòa án giao nhận các văn bản tố tụng cho bà Phạm Thị P1 nhận thay. Bà P1 đều cam đoan đã giao đầy đủ văn bản cho những người này nhưng không ai ký vào biên bản và đều không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số D N, N, V với lý do trên đất có ngôi nhà 3 tầng do bà Nguyễn Thị N (là vợ ông T) xây dựng năm 2009 nhưng bà N không được ký vào hợp đồng thế chấp nên đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cụ C.

Với nội dung như trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 23 tháng 7 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Căn cứ Điều 336, 342, 355, 471, 474 Bộ luật Dân sự; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** phải có trách nhiệm trả nợ cho **Ngân hàng TMCP C2** số tiền tính đến hết ngày 23/7/2015 là 6.088.653.459 đồng (trong đó nợ gốc là 4.918.000.000 đồng; lãi trong hạn 833.521.793 đồng, lãi quá hạn 337.131.666 đồng. Hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** còn phải chịu số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 24/7/2015 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12.34.00012/HĐTD ngày 05/11/2012 và phụ lục hợp đồng, giấy nhận nợ cụ thể kèm theo cho đến khi thanh toán hết nợ với Ngân hàng.

Trường hợp hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** không trả được nợ thì **Ngân hàng TMCP C2** có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất của ông **Lê Văn D** và bà **Phạm Thị P1**: Quyền sử dụng đất diện tích 112,2m², thửa đất số 29, tờ bản đồ số QH theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 390321 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02986-QĐ1456/QĐ-UBND do **UBND thành phố V** cấp ngày 28/09/2009 đứng tên ông **Lê Văn D**, vợ **Phạm Thị P1**. Địa chỉ tài sản: Khu dân cư tái định cư đường vành đai phía bắc **phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** theo Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC ngày 21/10/2011 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/VBSĐBS ngày 01/11/2012.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ Cụ **Nguyễn Thị C**, cụ thể: quyền sử dụng diện tích đất 126m², thửa đất số 208, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 495068 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01722-QĐ723/QĐ-UB do **UBND thị xã V** (nay là **thành phố V**), **tỉnh V** cấp ngày 01/09/2005 đứng tên hộ Cụ **Nguyễn Thị C**. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà xây 3 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 300m² cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên thửa đất. Địa chỉ: **Phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** theo Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/VBSĐBS ngày 01/11/2012.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản phát mại tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** vẫn phải thanh toán tiếp các khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo các điều khoản của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12.34.00012/HĐTD ngày 05/11/2012 và các phụ lục hợp đồng, giấy nhận nợ cụ thể kèm theo cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ với Ngân hàng.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/8/2015, bà **Phạm Thị P1** và bà **Nguyễn Thị N** kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 17/2015/KDTM-PT ngày 21 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Căn cứ

khoản 3 Điều 275 và Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 23 tháng 7 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đã căn cứ Khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 299, 317, Điều 318, Điều 319, Điều 322, khoản 2 Điều 325; Điều 463, Điều 466; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; khoản 4 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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 lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP C2** đối với hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1**.

Buộc hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP C2** số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 20/9/2023 là 12.500.499.985 đồng (trong đó nợ gốc là 4.918.000.000 đồng; lãi trong hạn 5.108.083.455 đồng, lãi quá hạn 2.447.416.530 đồng).

2. Trường hợp hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** không trả được khoản tiền nêu trên thì **Ngân hàng TMCP C2** được đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC ngày 21/10/2011 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/VBSĐBS ngày 01/11/2012, tài sản là giá trị Quyền sử dụng đất: Diện tích 112,2m² của ông **Lê Văn D** và bà **Phạm Thị P1**, thửa đất số 29, tờ bản đồ số QH theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 390321 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02986-QĐ1456/QĐ-UBND do **UBND thành phố V** cấp ngày 28/09/2009 đứng tên ông **Lê Văn D**, vợ **Phạm Thị P1**. Địa chỉ tài sản: Khu dân cư tái định cư đường vành đai phía bắc **phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc**, đảm bảo cho mức dư nợ gốc tối đa là 1.000.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 01/VBSĐBS ngày 01/11/2012, tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng diện tích đất 126m² và tài sản gắn liền với đất của hộ cụ **Nguyễn Thị C** tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 495068 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01722-QĐ723/QĐ-UB do **UBND thị xã V** (nay là **thành phố V**), **tỉnh V** cấp ngày 01/09/2005 đứng tên hộ Cụ **Nguyễn Thị C**. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà xây 3 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 300m² cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên thửa đất. Địa chỉ tài sản: **Phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** để đảm bảo cho dư nợ gốc tối đa là 4.000.000.000 đồng

Khi phát mại tài sản của hộ cụ **Nguyễn Thị C** thì bà **Nguyễn Thị N** (là người sở hữu ngôi nhà 3 tầng) được quyền ưu tiên mua nếu bà **N** có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Nếu bà **N** không mua thì được trả lại trị giá của ngôi nhà 03 tầng theo giá trị thực tế tại thời điểm thi hành án.

Kể từ sau ngày xét xử cho đến khi thi hành xong khoản tiền 12.500.499.985đ hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất là 10,5%/ năm trên tổng số dư nợ gốc.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, bị đơn bà **Phạm Thị P1** kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng đối với Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ký ngày 21/10/2011 cụ **C** ký để đảm bảo cho khoản vay của bà tại Ngân hàng là không đúng thẩm quyền do tài sản thế chấp không hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp mà ngôi nhà 03 tầng trên đất là do bà **N** bỏ tiền ra để xây dựng. Đối với Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC ký ngày 21/10/2011 thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 112,2m², thửa số 29 mang tên ông **D** và bà **P1** nhưng thực chất là thửa đất đầu tư chung giữa bà **P1** và bà **Nguyễn Thị Hồng T2**, trong đó phần tiền lớn là tiền của bà **T2** (chiếm hơn 82,64%) có giấy tờ thỏa thuận góp vốn mua đất giữa hai bên nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa bà **T2** vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không thụ lý yêu cầu độc lập để giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng chưa thu thập và đánh giá đầy đủ chứng cứ gây thiệt hại nghiêm trọng cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N** kháng cáo cho rằng: Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ký ngày 21/10/2011 cụ **C** ký để đảm bảo cho khoản vay của bà tại Ngân hàng là không đúng thẩm quyền do tài sản thế chấp không hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp mà ngôi nhà 03 tầng trên đất là do bà bỏ tiền ra để xây dựng. Lẽ ra Tòa án phải coi đây là một yêu cầu độc lập và cần được thụ lý giải quyết nên Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập và đánh giá đầy đủ chứng cứ gây thiệt hại nghiêm trọng cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà **Phạm Thị P1** giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị xem xét lại đối với số tiền nợ lãi và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đồng thời xem xét lại việc Ngân hàng định giá lại tài sản naang giá trị để nâng mức tính hạn mức cho vay, trường hợp tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu thì cần xem xét, đánh giá lỗi của Ngân hàng. Ngoài ra bà **P1** cho rằng đã trả cho Ngân hàng 105.000.000 đồng tiền nợ gốc. Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Anh **M** vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, trường hợp hợp đồng thế chấp vô hiệu thì đề nghị xem xét

đánh giá lỗi của công chứng viên trong việc không xác định bà **N** tham gia ký kết hợp đồng và phải chịu một phần tiền lãi phát sinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N** giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu và trả lại nhà cho bà.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét điều chỉnh mức lãi suất theo hướng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu mức lãi suất 15,75%/năm trên tổng số dư nợ gốc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về việc áp dụng pháp luật, mức lãi suất áp dụng sau ngày xét xử sơ thẩm và tuyên vô hiệu một phần về phần tài sản trên đất đối với Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ký ngày 21/10/2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị P1** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N** là hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Ngày 15/6/2015, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà **Phạm Thị P1** thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 12.34.00012/HĐTD ngày 05/11/2012. Trường hợp bà **Phạm Thị P1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC và 11241010/HĐTC đều lập ngày 21/10/2011 để thu hồi nợ. Theo lời khai thừa nhận của bà **Phạm Thị P1**, ông **Lê Văn D** và chị **Lê Ngọc A** thì nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cũng như tài sản thế chấp đều không liên quan đến chị **Lê Ngọc A** là con của ông **D**, bà **P1** nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị **Lê Ngọc A** tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp phúc thẩm xác định chị **Lê Ngọc A** không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, việc xác định sai tư cách người tham gia tố tụng này không làm thay đổi bản chất vụ án và không xâm phạm đến quyền lợi của các đương sự nên yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm để tránh lặp lại sai sót này trong các vụ án khác.

Theo tài liệu xác minh trong hồ sơ vụ án thể hiện hộ kinh doanh bà **Phạm Thị P1** chỉ có 01 thành viên là bà **Phạm Thị P1**, do đó Hội đồng xét xử xác định bị đơn là bà **Phạm Thị P1**.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Anh **M** vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Nguyễn Thị N** là người có tài sản nhưng không được tham gia ký kết hợp đồng thế chấp. Bị đơn nên đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp hộ gia đình cụ **Nguyễn Thị C** chỉ có 04 thành viên là cụ **C** (chủ hộ), cụ **C1**, ông **P2** và ông **T**. Khi thế chấp tài sản, các thành viên trong hộ gia đình cụ **C** đều cam kết tài sản thuộc sở hữu của họ nên không thông báo cho Ngân hàng biết bà **Nguyễn Thị N** mới là chủ sở hữu ngôi nhà trên đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như sổ hộ khẩu của hộ gia đình cụ **C** đều không có tên bà **N**. Vì vậy, việc công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản khi không có sự tham gia của bà **N** thì lỗi không thuộc về **Văn phòng C3 M**. Về nguyên tắc khi giải quyết tranh chấp hợp đồng thì các bên tham gia hợp đồng bao gồm cả công chứng phải được triệu tập tham gia tố tụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Anh **M** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, trong vụ án cụ thể này, việc không đưa Văn phòng Công chứng Anh **M** vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi đường lối giải quyết của vụ án cũng như không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Văn phòng công chứng và của các đương sự. Vì quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều công nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận trong các hợp đồng thế chấp là sự thật; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong đó có bà **N** đều xác định việc bà **N** không được tham gia và ký hợp đồng thế chấp không phải do lỗi của công chứng viên mà do lỗi của Ngân hàng. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu của bị đơn nhằm tránh kéo dài việc giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì có cơ sở xác định ngày 05/11/2012, giữa bà **Phạm Thị P1** và Ngân hàng ký hợp đồng vay vốn với tổng hạn mức là 5.000.000.000 đồng; thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 05/11/2012; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 13%/năm; mục đích vay vốn để kinh doanh thiết bị vệ sinh, thiết bị nhà bếp, gạch ốp lát; lãi suất quá hạn bao gồm ngoài lãi suất trong hạn thì còn phải chịu 50% mức lãi suất trong hạn. Thời gian cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng; lãi suất trong hạn được xác định theo từng giấy nhận nợ được điều chỉnh giảm so với thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng

là 10,5%/năm. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bà P1 12 lần với tổng số tiền là 4.918.000.000 đồng, cụ thể từng lần như sau: Ngày 11/9/2013 là 260.000.000 đồng; ngày 13/9/2013 là 200.000.000 đồng; ngày 17/9/2013 là 269.000.000 đồng; ngày 20/9/2013 là 464.000.000 đồng; ngày 23/9/2013 là 500.000.000 đồng; ngày 25/9/2013 là 500.000.000 đồng; ngày 15/10/2013 là 450.000.000 đồng; ngày 22/10/2013 là 450.000.000 đồng; ngày 25/10/2013 là 450.000.000 đồng; ngày 28/10/2013 là 425.000.000 đồng; ngày 01/11/2013 là 450.000.000 đồng và ngày 05/11/2013 là 500.000.000 đồng.

Với nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Nguyễn Thị P3 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/9/2023 là 12.500.499.985 đồng, trong đó tiền gốc là 4.918.000.000 đồng; lãi trong hạn là 5.108.083.455 đồng và lãi quá hạn là 2.447.416.530 đồng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị P1 về Hợp đồng tín dụng; yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đề nghị tuyên bố 02 Hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Đối với kháng cáo về Hợp đồng tín dụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm khi trình bày yêu cầu kháng cáo bị đơn cho rằng số tiền 105.000.000 đồng đã trả Ngân hàng là tiền nợ gốc chứ không phải là tiền lãi như Ngân hàng trình bày và bản án sơ thẩm đã tuyên nhưng không có tài liệu, chứng từ chứng minh. Tuy nhiên, tại phần tranh tụng bị đơn thừa nhận sau khi Ngân hàng giải ngân thì bị đơn mới trả được 02 tháng tiền lãi với số tiền 105.000.000 đồng, sau đó do kinh doanh thua lỗ nên không trả được gốc và lãi theo thỏa thuận nên từ ngày 10/01/2014 toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Bị đơn xác định còn nợ Ngân hàng 4.918.000.000 đồng tiền gốc và toàn bộ tiền lãi như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị P1 phải trả Ngân hàng tổng số tiền 12.500.499.985 đồng, trong đó tiền gốc là 4.918.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 5.108.083.455 đồng và tiền lãi quá hạn là 2.447.416.530 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5.2] Đối với kháng cáo yêu cầu tuyên bố 02 Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[5.2.1] Xét Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC lập ngày 21/10/2011 giữa Ngân hàng với ông Lê Văn D, bà Phạm Thị P1.

Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC thể hiện ông D, bà P1 đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 112,2 m², thửa số 29, tờ bản đồ số QH đứng tên ông D, bà P1 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng đối với khoản vay của bà P1 với số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Trường hợp bà P1 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Bên thế chấp ông **Lê Văn D**, bà **Phạm Thị P1** và bên nhận thế chấp Ngân hàng đã ký hợp đồng và được công chứng tại trụ sở **Văn phòng C3 M**. Nội dung công chứng thể hiện hợp đồng được giao kết giữa các bên là tự nguyện, các bên đã đọc hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và trực tiếp ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Giao dịch thế chấp đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – **Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V** cùng ngày 21/10/2011.

Bà **P1** kháng cáo cho rằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 29, diện tích 112,2m², tờ bản đồ QH là tài sản chung của bà với bà **Nguyễn Thị Hồng T2**, trong đó phần nhiều là tiền của bà **T2** đầu tư mua chung; đồng thời xuất trình cho Tòa án cấp sơ thẩm giấy góp vốn do chính bà **P1** viết (bản photo) thể hiện nội dung bà **T2** góp vốn mua chung thửa đất đang thế chấp để cho rằng Tòa án sơ thẩm không đưa bà **T2** vào tham gia vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà **T2**. Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà **T2**.

Xét yêu cầu của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ QH do Văn phòng đăng ký đất đai **Chi nhánh V1** cung cấp cho Tòa án thể hiện nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông **D**, bà **P1** mua lại của ông **Trần Văn L**, bà **Trần Thị H3** năm 2009. Sau khi mua, chính ông **D**, bà **P1** đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và ngày 28/9/2009 **UBND thành phố V** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **D**, bà **P1**. Thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất thì ông **D**, bà **P1** cam kết tài sản này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình và không có tranh chấp với người khác.

Vì vậy, việc Tòa án sơ thẩm không xác định bà **T2** tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Thấy rằng, hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC đảm bảo về hình thức và nội dung, không thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày đăng ký và các bên phải có nghĩa vụ chấp hành. Trường hợp bà **P1** không trả được nợ theo quyết định của Tòa án thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 112,2m², thửa số 29, tờ bản đồ số QH, tại khu tái định cư đường vành đai phía bắc, **phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** đứng tên ông **Lê Văn D** và bà **Phạm Thị P1** để thu hồi nợ. Các bên thỏa thuận tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với khoản nợ gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Vì vậy, đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC sẽ được đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc và lãi là 2.500.099.997 đồng (20% x 12.500.499.985 đồng).

[5.2.2] Xét Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC lập ngày 21/10/2011 giữa Ngân hàng với hộ cụ **Nguyễn Thị C**.

Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC thể hiện cụ **C**, cụ **C1**, ông **P2** và ông Thông đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 126m² thửa số 208, tờ bản đồ 04 đứng tên hộ cụ **Nguyễn Thị C** và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 03 tầng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng đối với khoản vay của bà **P1** với số tiền gốc 4.918.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Trường hợp bà **P1** không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Bên thế chấp gồm cụ **Nguyễn Thị C**, cụ **Phạm Văn C1**, ông **Phạm Hồng P2** và ông **Phạm Văn T** và bên nhận thế chấp là Ngân hàng cùng bên vay là bà **P1** đã ký hợp đồng và được công chứng tại trụ sở **Văn phòng C3 M**. Nội dung công chứng thể hiện hợp đồng được giao kết giữa các bên là tự nguyện, các bên đã đọc hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và trực tiếp ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Giao dịch thế chấp đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – **Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V** cùng ngày 21/10/2011.

Bà **Nguyễn Thị N** và bà **Phạm Thị P1** kháng cáo cho rằng ngôi nhà 03 tầng trên đất thuộc đối tượng thế chấp là tài sản riêng của bà **N** nhưng khi Ngân hàng nhận thế chấp không được sự đồng ý của chủ sở hữu là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà **N**. Vì vậy, cả bà **N** và bà **P1** đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp là vô hiệu toàn bộ và buộc Ngân hàng phải trả lại nhà, đất cho bà **N**.

Xét yêu cầu của bà **N** và bà **P1**, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng thừa nhận ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất cụ **C** thế chấp là tài sản riêng của bà **N**, không phải là tài sản của các thành viên trong hộ gia đình cụ **C**. Căn cứ vào sự thừa nhận của Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ngôi nhà 03 tầng có diện tích sàn xây dựng khoảng 300m² thuộc quyền sở hữu riêng của bà **N**. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng không kháng cáo bản án và tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét đối với nội dung này. Do đó, có đủ cơ sở để xác định tài sản thế chấp là thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của cụ **C**, cụ **C1**, ông **P2**, ông **T** và bà **N**, trong đó cụ **C**, cụ **C1**, ông **P2** và ông **T** có quyền sử dụng đất còn bà **N** có quyền sở hữu nhà 03 tầng trên đất. Toàn bộ nhà, đất này được xác định là tài sản chung nên cụ **C**, cụ **C1**, ông **P2** và ông **T** chỉ có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất mà không có quyền định đoạt về tài sản trên đất. Việc cụ **C**, cụ **C1**, ông **P2** và ông **T** thế chấp cả nhà trên đất là vượt quá quyền định đoạt của mình nên phần tài sản thế chấp là ngôi nhà 03 tầng thuộc sở hữu của bà **N** không phát sinh hiệu lực. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được chủ sử dụng hợp pháp là cụ

C, cụ C1, ông P2 và ông T tự nguyện định đoạt nên phát sinh hiệu lực. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 chỉ có hiệu lực đối với quyền sử dụng đất và bị vô hiệu đối với phần tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng.

Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật là không đúng nên Hội đồng xét xử sẽ sửa bản án theo hướng phân tích nêu trên. Trường hợp bà P1 không thanh toán được nợ theo quyết định của Tòa án thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 126m² thửa số 208, tờ bản đồ 04 đứng tên hộ cụ Nguyễn Thị C theo Hợp đồng thế chấp 11241010/HĐTC để thu hồi nợ. Khi phát mại tài sản của hộ cụ C thì bà N được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất, nếu bà N không mua thì được trả lại giá trị ngôi nhà 03 tầng theo giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

Các bên thỏa thuận tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với khoản nợ gốc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Vì vậy, đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC sẽ được đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc và lãi là 10.000.399.988 đồng (80% x 12.500.499.985 đồng).

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng đề nghị kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 20 tháng 9 năm 2023, bà Phạm Thị P1 phải chịu mức lãi suất là 15,75%/năm trên số tiền nợ gốc 4.918.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong mà không đề nghị áp dụng quy định của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đối với số tiền còn phải thi hành án. Thấy rằng, yêu cầu của Ngân hàng tại phiên tòa phúc thẩm được coi là sự tự thỏa thuận của các đương sự và không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Về pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp.

Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp đối với Hợp đồng tín dụng và 02 Hợp đồng thế chấp tài sản. Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà P1 thuộc trường hợp bên cho vay đã giao đủ tiền, còn bên vay chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ nên thuộc trường hợp giao dịch đang được thực hiện; còn 02 Hợp đồng thế chấp chưa được xử lý tài sản để thu hồi nợ nên thuộc trường hợp giao dịch chưa được thực hiện. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng để giải quyết tranh chấp phải là văn bản có hiệu lực pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng chứ không phải là văn bản hiện hành. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 là đúng nhưng lại áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng mà cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, đối chiếu nội dung điều luật giữa văn bản mới và văn bản cũ thì không có sự khác biệt nên không làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án và

cũng không xâm phạm quyền lợi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ sửa lại điều luật làm căn cứ áp dụng cho chính xác.

Vụ án đã bị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhưng trong bản án sơ thẩm lần hai không nêu quá trình tố tụng trước đó của vụ án là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị P1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N**. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ sửa một phần bản án sơ thẩm về xác định tư cách tham gia tố tụng, điều luật áp dụng, tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 giữa Ngân hàng với hộ cụ **Nguyễn Thị C** và lãi suất áp dụng sau ngày xét xử sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Về án phí: Bị đơn bà **P1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 120.500.500 đồng (Một trăm hai mươi triệu năm trăm nghìn năm trăm đồng) [112.000.000 đồng + (0,1% x 8.500.500.000 đồng)]. Do kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị P1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N** được chấp nhận một phần nên bà **P1**, bà **N** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 các Điều 135, 223, 318, 323, 342, 348, 355, 715, 717, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị P1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N**, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP C2** đối với bà **Phạm Thị P1**.

+ Buộc bà **Phạm Thị P1** có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh B** tổng số tiền là 12.500.499.985 đồng (Mười hai tỷ năm trăm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng), trong đó tiền gốc là 4.918.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 5.108.083.455 đồng và tiền lãi quá hạn là 2.447.416.530 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 20 tháng 9 năm 2023, cho đến khi thi hành xong, bà **Phạm Thị P1** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc 4.918.000.000 đồng (Bốn tỷ chín trăm mười tám triệu đồng) theo mức lãi suất là 15,75%/năm.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 11241011/HĐTC ngày 21/10/2011 giữa **Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh B** với ông **Lê Văn D**, bà **Phạm Thị P1** có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà **Phạm Thị P1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh B** thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 11241011/HĐTC ngày 21/10/2011 để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số QH, diện tích 112,2m² tại khu dân cư tái định cư đường vành đai phía bắc **phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** đứng tên ông **Lê Văn D** và bà **Phạm Thị P1** để đảm bảo cho khoản nợ 2.500.099.997 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu không trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng).

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 giữa Ngân hàng với hộ cụ **Nguyễn Thị C** vô hiệu một phần (phần tài sản trên đất).

Trường hợp bà **Phạm Thị P1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh B** thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 11241010/HĐTC ngày 21/10/2011 để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 04, diện tích 126m² tại **phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** đứng tên hộ cụ **Nguyễn Thị C** để đảm bảo cho khoản nợ 10.000.399.988 đồng (Mười tỷ ba trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi tám đồng).

2. Khi phát mại tài sản của hộ cụ **Nguyễn Thị C** thì bà **Nguyễn Thị N** được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất, nếu bà **N** không mua thì được trả lại giá trị ngôi nhà 03 tầng trên đất theo giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

3. Về án phí:

Buộc bà **Phạm Thị P1** phải chịu 120.500.500 đồng (Một trăm hai mươi triệu năm trăm nghìn năm trăm đồng). **Ngân hàng TMCP C2** không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại **Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh B** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.700.000 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 02739 ngày 29/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà **Phạm Thị P1** và bà **Nguyễn Thị N** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà **N** và bà **P1** mỗi người 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tiền số 0005513 và 0005512 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

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 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố V;
- VKSND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Thanh Danh

