

Bản án số: 09/2026/KDTM-PT

Ngày: 29/5/2026

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Kiều Hương
- *Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Mỹ Hải và bà Hà Thị Thanh Hương
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hà, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh

Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2025/TLPT- KDTM về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”. Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An bị kháng cáo và kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2025/QĐ – PT KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **NGÂN HÀNG TMCP C (V)**; Trụ sở: số 108, **T, quận H, thành phố Hà Nội**; Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Minh B** – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Võ Thị H** – chức vụ: Phó Giám đốc **Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh V1**. (có mặt)

- *Bị đơn:* CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI; Địa chỉ: **số nhà G, ngõ A, đường T, phường Đ, thành phố V phường V, tỉnh Nghệ An**;

Đại diện theo pháp luật: Bà **Bùi Thị M** – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hòa N** – chức vụ: Phó Giám đốc Công ty; (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1944; Nơi thường trú: **số nhà D, đường H, khối B, phường V** (trước đây là **xóm B, xã N**), **thành phố V, tỉnh Nghệ An**. (vắng mặt)

2. Bà **Lê Thị Q**, sinh năm 1958; Nơi thường trú: **số nhà B, ngõ A, đường N, khối B, phường H, nay phường T, tỉnh Nghệ An**. (vắng mặt)

2. Ông **Phạm Tùng N1**, sinh năm 1978 và bà **Trần Hồng H1**, sinh năm 1977; Nơi thường trú đều tại: **P, nhà C, tòa nhà V, tổ D (Nay là tổ C), phường D, quận C, thành phố Hà Nội**; Nơi ở hiện nay: **P, nhà C, Chung cư H, phường A, quận F, thành phố Hồ Chí Minh**. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phạm Tùng N1**: Ông **Dương Văn T**, sinh năm 1979; Địa chỉ liên lạc: **P, nhà C, Chung cư H, phường A, quận F, thành phố Hồ Chí Minh**. (có mặt)*

* Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông **Phạm Tùng N1**;

* Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP C (V) cấp tín dụng cho **Công ty cổ phần G** (Sau đây gọi là: **Công ty G**), cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay 01: **Ngân hàng V - Chi nhánh thành phố V1** (nay là **Chi nhánh V1**) ký Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 19/01/2022 (Sau đây gọi là “Hợp đồng cho vay 01”), cụ thể: Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí thi công đào đắp và gia cố móng đập dâng – đập tràn thuộc dự án **Nhà máy T1**; **Thời hạn vay: Được quy định cụ thể từng lần giải ngân/giấy nhận nợ nhưng không quá 11 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Thời hạn giải ngân: Là thời gian từ ngày ký Hợp đồng cho đến hết ngày 30/9/2022; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng được áp dụng lãi suất ưu đãi là: 7%/năm trong 06 tháng và lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kì theo quy định; Lãi suất trong hạn được ghi trên từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả: Theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.**

Căn cứ vào Hợp đồng đã ký, Ngân hàng đã giải ngân cho **Công ty G** thành 06 lần, cụ thể: Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 giải ngân 1.400.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 24/01/2022 giải ngân 690.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 03 ngày 15/3/2022 giải ngân 560.500.000 đồng; Giấy nhận nợ số 04 ngày 16/3/2022 giải ngân 967.500.000 đồng; Giấy nhận nợ số 05 ngày 17/3/2022 giải ngân 960.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 06 ngày 29/7/2022 giải ngân 422.000.000 đồng. Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Hợp đồng này là 5.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện Hợp đồng, **Công ty G** đã tất toán được khoản

vay của Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 24/01/2022 nên không phát sinh dư nợ đối với 02 Giấy nhận nợ này. Như vậy, đối với Hợp đồng cho vay 01 tính đến thời điểm khởi kiện thì Công ty G còn dư nợ gốc là 2.910.000.000 đồng.

2. Hợp đồng cho vay 02: Ngân hàng V - Chi nhánh thành phố V1 (nay là chi nhánh V1) ký Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 18/03/2022 (Sau đây gọi là “Hợp đồng cho vay 02”). Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí thi công hạng mục: Cùm đầu mối thuộc Dự án: Nhà máy T2; Thời hạn vay: Được quy định cụ thể từng lần giải ngân/giấy nhận nợ nhưng không quá 12 tháng/Giấy nhận nợ và không muộn hơn ngày 30/5/2023. Thời hạn cho vay được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Thời hạn giải ngân: Là thời gian từ ngày ký Hợp đồng cho đến hết ngày 30/3/2023; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng được áp dụng lãi suất ưu đãi là: 7%/năm trong 06 tháng và lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kì theo quy định; Lãi suất trong hạn được ghi trên từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả: Theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Căn cứ vào Hợp đồng đã ký, Ngân hàng đã giải ngân cho Công Miền Núi thành 06 lần, cụ thể: Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/9/2022 giải ngân 805.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 21/9/2022 giải ngân 990.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 03 ngày 22/9/2022 giải ngân 530.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 04 ngày 10/6/2022 giải ngân 650.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 05 ngày 13/6/2022 giải ngân 440.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 06 ngày 29/7/2022 giải ngân 1.585.000.000 đồng. Tổng số tiền ngân hàng đã giải ngân cho Hợp đồng này là 5.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty G đã không tất toán được khoản vay của Giấy nhận nợ nào. Như vậy, đối với Hợp đồng cho vay 02 tính đến thời điểm khởi kiện thì Công ty G còn dư nợ gốc là 5.000.000.000 đồng.

Như vậy, tính đến thời điểm khởi kiện thì tổng số tiền dư nợ gốc Công ty G còn nợ V là 7.910.000.000 đồng.

Tài sản để bảo đảm cho các khoản vay còn dư nợ nêu trên gồm:

Tài sản 1: Căn hộ chung cư S, tầng A, tòa B, chung cư E, khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1; Giá trị nghĩa vụ bảo đảm các khoản tín dụng nợ gốc tối đa mà ngân hàng cấp cho bên vay là 4.608.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp bất động

sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018 ký kết giữa **V – Chi nhánh thành phố V1** (nay là **Chi nhánh V1**) với ông **Phạm Tùng N1** và bà **Trần Hồng H1**.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72; tờ bản đồ số 32; diện tích 108,75m² tại **khối B, Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 864824; số vào sổ cấp GCN: H01056/125QĐ.UB(TP) 2005 do **Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An** cấp ngày 03/03/2005 mang tên bà **Lê Thị Q**; Giá trị định giá là 2.039.250.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 31/07/2018 ký kết giữa **V – Chi nhánh thành phố V1** (nay là **Chi nhánh V1**) với bà **Lê Thị Q**.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210; tờ bản đồ số 25; diện tích 558,50m² tại **xóm A, xã N (nay là khối A, phường N), thành phố V, tỉnh Nghệ An** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 837730; số vào sổ 03391 QSDĐ/ Số 218 QĐ/UB(TP) 2002 do **UBND thành phố V** cấp ngày 29/07/2002 mang tên bà **Trần Thị Đ**; Giá trị định giá: 2.304.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018 ký kết giữa **V – Chi nhánh thành phố V1** (nay là **Chi nhánh V1**) với bà **Trần Thị Đ**.

Tài sản 4: 01 xe ô tô tải Pickup cabin kép, nhãn hiệu FORD, số loại: RANGER, màu sơn Đỏ Đồng, sản xuất năm 2014, số máy P4AT1208802, số khung MNCL3FF80 FW306889, biển số đăng ký xe 37C-130.53 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37 039250 do **Phòng C1 Công an tỉnh N** cấp ngày 20/7/2022 mang tên **Công ty cổ phần G**; Giá trị định giá: 495.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 ký kết giữa **V – Chi nhánh V1** với **Công ty G**.

Tài sản 5: 01 xe ô tô con, nhãn hiệu VINFAST, số loại: LUX SA2.0, màu sơn Cam đỏ, sản xuất năm 2020, số máy 40026VF20SUV, số khung 2RXGLV002357, biển số đăng ký xe 37A-790.07 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 134335 do **Phòng C1 Công an tỉnh N** cấp ngày 28/12/2020 mang tên của **Công ty cổ phần G**; Giá trị định giá: 1.100.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 ký kết giữa **V – Chi nhánh V1** với **Công ty G**.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, **Công ty G** vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với 02 Hợp đồng tín dụng nên toàn bộ khoản nợ đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 16/9/2022. Sau khi khoản nợ quá hạn, **V** đã nhiều lần làm việc, gửi các thông báo yêu cầu thanh toán nợ vay đã quá hạn nhưng bên vay là **Công ty G** đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho **V** như đã cam kết.

Sau khi được Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Công ty G đã thanh toán được tiền vay gốc là 910.000.000 đồng và một phần tiền lãi của Hợp đồng cho vay 01 và thanh toán được tiền vay gốc là 1.302.000.000 đồng và một phần tiền lãi của Hợp đồng cho vay 02. Đồng thời V đã tiến hành giải chấp và xóa đăng ký thế chấp 02 tài sản bảo đảm tương đương tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm khi cho vay so với tổng dư nợ tại thời điểm giải chấp tài sản.

Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay, V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty G thanh toán số tiền nợ gốc là 2.212.000.000 đồng và rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với 02 tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72; tờ bản đồ số 32; diện tích 108,75m² tại khối B, Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 864824; sổ vào sổ cấp GCN: H01056/125QĐ.UB(TP) 2005 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp ngày 03/03/2005 mang tên bà Lê Thị Q.

- 01 xe ô tô tải Pickup cabin kép, nhãn hiệu FORD, số loại: RANGER, màu sơn Đỏ Đồng, sản xuất năm 2014, số máy P4AT1208802, số khung MNCL3FF80 FW306889, biển số đăng ký xe 37C-130.53 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37 039250 do Phòng C1 Công an tỉnh N cấp ngày 20/7/2022 mang tên Công ty cổ phần G.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/4/2025, Công ty G còn nợ V số tiền:

- Đối với Hợp đồng cho vay 01: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 559.048.331 đồng; Nợ lãi quá hạn: 267.811.821 đồng; Tổng dư nợ: 2.826.860.152 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay 02: Nợ gốc: 3.698.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.019.765.450 đồng; Nợ lãi quá hạn: 456.532.603 đồng; Tổng dư nợ: 5.174.298.053 đồng.

Tổng dư nợ của cả hai hợp đồng là: 8.001.158.205 đồng (Tám tỷ, không trăm linh một triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, hai trăm linh năm đồng).

Nay, V đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Công ty cổ phần G có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi đã phát sinh theo các Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2022- HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 19/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 18/03/2022 và theo các Giấy nhận nợ với số tiền tạm tính đến ngày 24/4/2025 là 8.001.158.205 đồng (Tám tỷ, không trăm linh một triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, hai trăm linh năm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 5.698.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.578.813.781 đồng; Lãi quá hạn: 724.344.423 đồng).

- Yêu cầu Công ty cổ phần G1 Núi tiếp tục thanh toán các khoản lãi, các loại phí phát sinh từ ngày 25/4/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký cho V.

- Trong trường hợp Công ty cổ phần G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Căn hộ chung cư số 1508B, tầng A, tòa B, chung cư E, khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1; Giá trị nghĩa vụ bảo đảm các khoản tín dụng nợ gốc tối đa mà ngân hàng cấp cho bên vay là 4.608.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018 ký kết giữa V – Chi nhánh thành phố V1 (nay là Chi nhánh V1) với ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210; tờ bản đồ số 25; diện tích 558,50m2 tại xóm A, xã N (nay là khối A, phường N), thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 837730; số vào sổ 03391 QSDĐ/ Số 218 QĐ/UB(TP) 2002 do UBND thành phố V cấp ngày 29/07/2002 mang tên bà Trần Thị Đ; Giá trị định giá: 2.304.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018 ký kết giữa V – Chi nhánh thành phố V1 (nay là Chi nhánh V1) với bà Trần Thị Đ.

+ 01 xe ô tô con, nhãn hiệu VINFAST, số loại: LUX SA2.0, màu sơn Cam đỏ, sản xuất năm 2020, số máy 40026VF20SUV, số khung 2RXGLV002357, biển số đăng ký xe 37A-790.07 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 134335 do Phòng C1 Công an tỉnh N cấp ngày 28/12/2020 mang tên của Công ty cổ phần G; Giá trị định giá: 1.100.000.000 đồng; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 ký kết giữa V – Chi nhánh V1 với Công ty G.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là Công ty cổ phần giám sát xây dựng Miền Núi vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Công ty là ông Lê Hòa N trình bày: Công ty G có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên đã ký các Hợp đồng tín dụng cũng như các Hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty và tài sản của người thứ ba thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho Công ty G vay vốn V. Nội dung ký các Hợp đồng tín dụng, giải ngân theo các Giấy nhận nợ cũng như tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay; các Hợp đồng thế chấp tài sản; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các biên bản định giá tài sản bảo đảm như Ngân hàng V trình bày là đúng. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty đã vi phạm nghĩa vụ. Nay ngân hàng khởi kiện thì Công ty thừa

nhận khoản nợ của hai Hợp đồng tín dụng trên và đồng ý trả nợ. Nhưng do hiện Công ty làm ăn khó khăn nên Công ty có đề xuất xin ngân hàng lùi thời gian trả nợ tạo điều kiện cho Công ty có thời gian xoay vốn để trả nợ cho ngân hàng. Trong trường hợp Công ty không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Công ty cũng đồng ý xử lý tài sản thế chấp của Công ty theo các Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết. Và Công ty sẽ vận động người thứ ba bảo đảm tài sản xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Công ty và các cá nhân chủ tài sản bảo đảm cam kết trước ngày 30/9/2023, sẽ chủ động tập trung các nguồn lực để thanh toán toàn bộ số tiền nợ quá hạn tại Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Q trình bày: Bà có ký Hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72; tờ bản đồ số 32; diện tích 108,75m² tại khối B, Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 864824; số vào sổ cấp GCN: H01056/125QĐ.UB(TP) 2005 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp ngày 03/03/2005 mang tên bà Lê Thị Q để bảo đảm khoản vay cho Công ty G vay vốn ngân hàng V. Nay, Công ty gặp nhiều khó khăn nên bà Q đã đồng ý tự nguyện chủ động nộp tiền vào ngân hàng để thanh toán một phần dư nợ Hợp đồng tín dụng cho vay tương đương tỷ lệ giá trị tài sản bà Q đã bảo đảm để bà Q rút, giải chấp, xóa thế chấp tài sản bảo đảm của mình đã thế chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Tùng N1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn T trình bày: Đối với yêu cầu trả tiền vay gốc và lãi của 02 Hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng V đã ký kết với Công ty G thì ông Phạm Tùng N1 không phải là bên vay nên ông N1 không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ chung cư S, tầng A, tòa B, chung cư E, khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1 thì ông N1 không đồng ý với lý do ông N1 không ký thế chấp tài sản trên tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018. Do đó, ông N1 yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Phạm Tùng N1 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản. Sau khi có Kết luận giám định thì tại phiên tòa hôm nay ông Dương Văn T yêu cầu Tòa án tiến hành trung cầu giám định lại chữ ký, chữ viết của ông Phạm Tùng N1 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Đ**, bà **Trần Hồng H1** vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà **Trần Thị Đ**, bà **Trần Hồng H1** và bà **Đ**, bà **H1** đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không thể lấy ý kiến và xem xét đến nguyện vọng của bà **Đ**, bà **H1** được.

Tại bản án số Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/TLST – KDTM, ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An nay Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 220, 227, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 4 Luật thương mại; Các điều 299, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 61 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, Xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu buộc **Công ty cổ phần G1** Núi **thanh toán tiền nợ gốc là 2.212.000.000 đồng** và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp do các bên đã xóa đăng ký thế chấp đối với 02 tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72; tờ bản đồ số 32; diện tích 108,75m² tại **khối B, Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 864824; sổ vào sổ cấp GCN: H01056/125QĐ.UB(TP) 2005 do **Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An** cấp ngày 03/03/2005 mang tên bà **Lê Thị Q**.

- 01 xe ô tô tải Pickup cabin kép, nhãn hiệu FORD, số loại: RANGER, màu sơn Đỏ Đồng, sản xuất năm 2014, số máy P4AT1208802, số khung MNCL3FF80 FW306889, biển số đăng ký xe 37C-130.53 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37 039250 do **Phòng C1 Công an tỉnh N** cấp ngày 20/7/2022 mang tên **Công ty cổ phần G**.

2. Buộc **Công ty cổ phần G** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP C** toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 19/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2022-HĐCVTL/NHCT442- GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 18/03/2022 và các Giấy nhận nợ đã ký kết là **8.001.158.205 đồng (Tám tỷ, không trăm linh một triệu, một trăm năm mươi tám**

ngàn, hai trăm linh năm đồng). Trong đó: Số tiền nợ gốc: 5.698.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn: 1.578.813.781 đồng; Số tiền lãi quá hạn: 724.344.423 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (25/4/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng 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.

3. Nếu Công ty cổ phần G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên thì xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho V gồm:

+ Căn hộ chung cư số 1508B, tầng A, tòa B, chung cư E, khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018 ký kết giữa V – Chi nhánh thành phố V1 (nay là Chi nhánh V1) với ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1 để bảo đảm cho khoản vay đối với số tiền nợ gốc không vượt quá 4.608.000.000 đồng; và lãi suất các bên thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần, giấy nhận nợ đã ký kết.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210; tờ bản đồ số 25; diện tích 558,50m² tại xóm A, xã N (nay là khối A, phường N), thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 837730; số vào sổ 03391 QSDĐ/ Số 218 QĐ/UB(TP) 2002 do UBND thành phố V cấp ngày 29/07/2002 mang tên bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018 ký kết giữa V – Chi nhánh thành phố V1 (nay là Chi nhánh V1) với bà Trần Thị Đ để bảo đảm cho khoản vay đối với số tiền nợ gốc không vượt quá 2.304.000.000 đồng; và lãi suất các bên thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần, giấy nhận nợ đã ký kết.

+ 01 xe ô tô con, nhãn hiệu VINFAST, số loại: LUX SA2.0, màu sơn Cam đỏ, sản xuất năm 2020, số máy 40026VF20SUV, số khung 2RXGLV002357, biển số đăng ký xe 37A-790.07 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 134335 do Phòng C1 Công an tỉnh N cấp ngày 28/12/2020 mang tên của Công ty cổ phần G theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 ký kết giữa V – Chi nhánh V1 với Công ty G để bảo đảm cho khoản vay đối với số tiền nợ gốc không vượt quá 1.100.000.000 đồng; và lãi suất các bên thỏa thuận

theo các Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần, giấy nhận nợ đã ký kết.

4. Về án phí: Buộc Công ty cổ phần G phải chịu 116.001.158 đồng (Một trăm mười sáu triệu, không trăm linh một nghìn, một trăm năm mươi tám đồng) án phí KDTM-ST.

Trả lại cho N2 hành TMCP C 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí KDTM-ST đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo BL số 0001599 ngày 15/5/2023.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất quá hạn đối với khoản tiền còn phải thi hành, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 5 năm 2025 ông Phạm Tùng N1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/TLST - KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018 là vô hiệu vì ông Phạm Tùng N1 không ký vào các văn bản trên.

* Ngày 22/5/2025 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định kháng nghị số 1129/QĐ – VKS – KDTM đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, do có những sai sót sau:

[1]. Quyết định xử lý tài sản thế chấp không đúng quy định pháp luật và không đúng theo thỏa thuận của các bên.

[2] Không quyết định về nghĩa vụ trả lại giấy tờ tài sản thế chấp cho bên thế chấp khi nghĩa vụ được bảo đảm được thanh toán đầy đủ.

[3] Quyết định về xử lý tài sản thế chấp không đầy đủ

[4] Quyết định về tiền lãi không chính xác

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tùng N1 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Nghệ An giữ nguyên Quyết định kháng nghị 1129/QĐ – VKS – KDTM, ngày 22/5/2025.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán được phân công đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục tại phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Các đương sự chấp hành đúng quy định tại các Điều 70,71 và Điều 249 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền tranh tụng của các đương sự được đảm bảo.

Về thủ tục kháng cáo và kháng nghị: của ông Phạm Tùng N1 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí; ngày 22/5/2025 Viện kiểm sát nhân

dân tỉnh Nghệ An kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tùng N3. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ an. Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Nghệ An) đối với xử lý tài sản thế chấp, nghĩa vụ sau khi giải chấp và phần lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tùng N1 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành trọng hạn luật định nên hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, đại diện của ông Phạm Tùng N1 (người kháng cáo) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tùng N1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc Xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HDDCT442 đề ngày 09/10/2018, và tuyên Hợp đồng thế chấp là vô hiệu, do ông N1 không ký vào các văn bản nêu trên.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 21/7/2016, ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Thị Hồng H1 đã thực hiện việc thế chấp tài sản là 01 căn hộ chung cư S, tầng A, tòa B, chung cư E, (khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội) được UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018.

Việc thế chấp giữa chủ tài sản và Ngân hàng đã được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc hoặc lừa dối, các bên tham gia giao dịch có đủ thẩm quyền và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng thế

chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật do đó giao dịch giữa người thế chấp tài sản và người nhận thế chấp là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã được ghi nhận trong các điều khoản của hợp đồng.

Tại Kết luận giám định số 39/KL-KTHS (DD3-ĐV) ngày 14/10/2024 của Phòng K Công an tỉnh N kết luận: “Dấu vân tay in bên phải chữ ký, chữ viết Phạm Tùng N1 dưới mục “ĐẠI DIỆN BÊN THẾ CHẤP” trên “HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN” số 01-2016 đề ngày 21/7/2016 ký hiệu A so với dấu vân tay in tại ô “Ngón trỏ phải” trên “TỜ KHAI CHỨNG MINH NHÂN DÂN” số 013141400, họ tên: Phạm Tùng N1, sinh ngày: 09/02/1978 ký hiệu M1 và dấu vân tay in tại ô “Trỏ phải” trên “CHỈ BẢN” số 013141400, họ tên: Phạm Tùng N1, sinh ngày: 09/02/1978 ký hiệu M2 là do cùng một người in ra.”

Tại Kết luận giám định số 40/KL-KTHS (DD3-ĐV) ngày 24/10/2024 của Phòng K Công an tỉnh N kết luận: “Chữ ký thứ hai từ phải qua trái tại các trang từ 1 đến 7, chữ ký mang tên Phạm Tùng N1 dưới mục “ĐẠI DIỆN BÊN THẾ CHẤP” trên “HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN” ký hiệu A1; chữ ký thứ hai từ phải qua trái tại trang 1, trang 2, chữ ký mang tên Phạm Tùng N1 dưới mục “ĐẠI DIỆN BÊN THẾ CHẤP” trên “VĂN BẢN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN” ký hiệu A2 so với chữ ký của Phạm Tùng N1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M14 là do cùng một người ký ra.

Chữ viết “Tôi đã đọc, hiểu và đồng ý” ở phía trên chữ ký mang tên Phạm Tùng N1, chữ viết “Phạm Tùng N1” .. với các mẫu so sánh với chữ viết của Phạm Tùng N1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M14 là do cùng một người viết ra”.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm đại diện uỷ quyền của ông Phạm Tùng N1 đã yêu cầu giám định tại V2 bộ C2. Tại Kết luận giám định số 148/KL – KTHS Bộ C2 đã khẳng định: Chữ viết, chữ ký đứng tên Phạm Tùng N1 dưới mục “Đại diện bên thế chấp” trên các mẫu cần giám định A1, A2 so với chữ viết, chữ ký đứng tên Phạm Tùng N1 trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M6 do cùng một người viết, ký ra.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Tùng N1 đã tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên là có cơ sở.

Do ông Phạm Tùng N1, bà Trần Thị Hồng H1 đã tự nguyện thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của mình để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần X và Công ty Miền núi, nên căn cứ tại khoản 1.01 Điều 1 của Văn bản sửa đổi, bổ sung thì nghĩa vụ bảo đảm mà ông N1, bà H1 đồng ý bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn của bên vay đối với V phát sinh từ

các hợp đồng cấp tín dụng mà bên vay ký với V từ ngày 22/7/2016 đến hết ngày 30/7/2026 (bao gồm, tiền gốc, toàn bộ tiền lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác). Văn bản sửa đổi, bổ sung cũng được công chứng tại Văn phòng C3 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký sửa đổi, bổ sung thế chấp tại Văn phòng Đ2 - chi nhánh quận C. Vì vậy, trường hợp Công ty Miền núi không trả được nợ, thì xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm trên để trả nợ cho Công ty G là có căn cứ.

Với nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo ông Phạm Tùng N1.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Về việc xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho nguồn vốn vay của Công ty G1 núi, những người có tài sản bao gồm: Ông Phạm Tùng N1 bà Trần Hồng H1; bà Trần Thị Đ; và công ty G1 núi ký các Hợp đồng thế chấp tài sản để được Ngân hàng giải ngân tổng số tiền vay là 10.000.000.000 đồng cho Công ty miền núi thông qua 06 lần ký Giấy nhận nợ của Công ty Miền núi.

Tại khoản 1.02 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018 ký kết giữa V - Chi nhánh thành phố V1 (nay là Chi nhánh V1) với bà Trần Thị Đ. Khoản 1.02 Điều 1 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018; và Khoản 1.02 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 ký kết giữa V - Chi nhánh V1 với Công ty G, các bên thỏa thuận: "Nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của Bên Được Bảo Đảm đối với Bên Nhận thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng), hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng chiết khấu, hợp đồng bao thanh toán, văn bản liên quan tới việc phát hành L/c, hợp đồng mua bán trái phiếu, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà Bên Được Bảo Đảm lý với Bên Nhận Thế Chấp trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này".

Đồng thời, tại điểm c khoản 2.02 Điều 2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018 ký kết giữa V - Chi nhánh thành phố V1 (nay là Chi nhánh V1) với bà Trần Thị Đ và điểm c khoản 2.02 Điều 2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 ký kết giữa V - Chi nhánh V1 với Công ty G các bên thỏa thuận: "Giá trị Tài Sản Thế Chấp chỉ có ý nghĩa liên quan đến việc xác định (các) khoản tín dụng (nợ gốc/số dư khoản bảo lãnh/số dư L/c,...) tối đa mà Bên Nhận Thế Chấp cấp cho bên bảo đảm

theo quy định nội bộ của bên nhận thế chấp trong từng thời kỳ mà không bắt buộc phải được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp...”

Theo đó nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn của Công ty G đối với Ngân hàng; đồng thời, giá trị tài sản thế chấp chỉ có ý nghĩa liên quan đến việc xác định các khoản tín dụng tối đa mà Ngân hàng cấp cho Công ty G theo quy định nội bộ của Ngân hàng mà không bắt buộc phải được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp.

Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định xử lý các tài sản thế chấp theo giá trị không vượt quá giá trị tài sản được xác định tại thời điểm cấp tín dụng là không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng và không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, cụ thể:

(-) Xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210; tờ bản đồ số 25; diện tích 558,50m² tại xóm A, xã N (nay là khối A, phường N), thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 837730; số vào sổ 03391 QSDĐ/ Số 218 QĐ/UB(TP) 2002 do UBND thành phố V cấp ngày 29/07/2002 mang tên bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018, để trả nợ cho Công ty G với giá trị bảo đảm cho khoản vay gốc không vượt quá 2.304.000.000 đồng (khoản 2.02 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp) và lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần, giấy nhận nợ đã ký kết”.

(-) Xử lý tài sản bảo đảm là 01 xe ô tô con, nhãn hiệu VINFAST, số loại: LUX SA2.0, màu sơn Cam đỏ, sản xuất năm 2020, số máy 40026VF20SUV, số khung 2RXGL V002357, biển số đăng ký xe 37A-790.07 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 134335 do Phòng C1 Công an tỉnh N cấp ngày 28/12/2020 mang tên của Công ty cổ phần G theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022 để trả nợ cho Công ty G với giá trị bảo đảm cho khoản vay gốc không vượt quá 1.100.000.000 đồng (khoản 2.02 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp).

(-) Xử lý tài sản bảo đảm là 01 Căn hộ chung cư số 1508B, tầng A, tòa B, chung cư E, (khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội) được UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018, để trả nợ cho Công ty G với giá trị bảo đảm cho khoản vay gốc không vượt quá 4.608.000.000 đồng (khoản 2.02 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp).

[3.2] Căn cứ khoản 2 Điều 5 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 1/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định: "Một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản.

Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản trong số các tài sản bao đảm được xác định theo thỏa thuận của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm. Trường hợp không có thỏa thuận thì bất kì tài sản nào trong số đó được dùng để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ". Theo đó, trong các hợp đồng thế chấp nêu trên, các bên không có thỏa thuận về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của từng tài sản trong số các tài sản bảo đảm nên bất kì tài sản nào trong số tài sản này được dùng để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

Tại điểm b mục 6.01 Điều 6 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016; điểm b mục 6.01 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018; Tại điểm b mục 6.01 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022, bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận: *"Sau khi nghĩa vụ được bảo đảm được thanh toán đầy đủ, theo yêu cầu và bằng chi phí của Bên thế chấp, bên nhận thế chấp sẽ: ... (ii) chuyển giao cho Bên thế chấp toàn bộ các giấy tờ tài sản thế chấp (trừ trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý)".*

Như vậy, trong trường hợp Công ty G thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng cho V3 thì phía Ngân hàng phải có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và hoàn trả cho bên thế chấp bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 429015 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Phạm Tùng N1 và bà Trần Hồng H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 837730; số vào sổ 03391 QSDĐ/ Số 218 QĐ/UB(TP) 2002 do UBND thành phố V cấp ngày 29/07/2002 mang tên bà Trần Thị Đ cho bà Trần Thị Đ và Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 134335 do Phòng C1 Công an tỉnh N cấp ngày 28/12/2020 mang tên của Công ty cổ phần G cho Công ty cổ phần G, là chưa giải quyết đầy đủ các thỏa thuận của Hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ tài sản thế chấp nêu trên.

Về việc thanh toán số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp: tại khoản Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2025 quy định: *"2. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm".* Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không quyết định trường hợp Ngân hàng phải xử lý tài sản thế chấp thì số tiền còn thừa sau khi xử lý tài sản thế chấp phải trả lại cho bên thế chấp là thiếu sót.

Ngoài ra đối với việc tính lãi suất (trong hạn, quá hạn) của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ vào các thỏa thuận về "Lãi suất cho vay" theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện "Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 3.06(b) và 8.02 Hợp đồng này thì bên vay phải trả lãi trên số dư nợ

gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận tại điểm 2.01 (a) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn”

Tại bảng tính lãi đến ngày 24/4/2025 do Ngân hàng cung cấp đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả các khoản nợ cho Ngân hàng thể hiện: từ thời điểm chuyển nợ quá hạn đối với mỗi khoản vay, bị đơn phải chịu lãi trong hạn bằng *(dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn x lãi suất trong hạn x số ngày quá hạn)/365*) và lãi quá hạn bằng *(dư nợ gốc gốc bị chuyển nợ quá hạn x 50% lãi suất trong hạn x số ngày quá hạn)/365* là chưa đúng với thỏa thuận. Mặc dù không thay đổi về tổng số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán (gốc, lãi), nhưng với cách tính lãi nêu trên của nguyên đơn là chưa phù hợp, chưa đúng với thỏa thuận và bản chất của việc tính lãi, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông **Phạm Tùng N1**. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/KDTM-ST, ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông **Phạm Tùng N1** không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông **Phạm Tùng N1** đề nghị Giám định lại, tổng cộng 12.000.000 đồng. Do kháng cáo của ông **N1** không được chấp nhận, nên ông **N1** phải chịu toàn bộ chi phí giám định (đã xử lý xong).

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Tùng N1**;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/KDTM-ST, ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An.

2. Áp dụng Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 293, Điều 294, Điều 295, Điều 296, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 324, Điều 326 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; quy định thi hành về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần G1 Núi thanh toán tiền nợ gốc là 2.212.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp do các bên đã xóa đăng ký thế chấp đối với 02 tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72; tờ bản đồ số 32; diện tích 108,75m² tại khối B, Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 864824; số vào sổ cấp GCN: H01056/125QĐ.UB(TP) 2005 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp ngày 03/03/2005 mang tên bà Lê Thị Q.

- 01 xe ô tô tải Pickup cabin kép, nhãn hiệu FORD, số loại: RANGER, màu sơn Đỏ Đồng, sản xuất năm 2014, số máy P4AT1208802, số khung MNCL3FF80 FW306889, biển số đăng ký xe 37C-130.53 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37 039250 do Phòng C1 Công an tỉnh N cấp ngày 20/7/2022 mang tên Công ty cổ phần G.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C (viết tắt: V3) buộc Công ty cổ phần G phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 19/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2022-HĐCVTL/NHCT442- GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 18/03/2022 và các Giấy nhận nợ đã ký kết là 8.001.158.205 đồng (*Tám tỷ, không trăm linh một triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, hai trăm linh năm đồng*). Trong đó: Số tiền nợ gốc: 5.698.000.000 (năm tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn: 1.578.813.781 (*một tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm mười ba ngàn, bảy trăm tám mươi*) đồng; Số tiền lãi quá hạn: 724.344.423 (*bảy trăm hai mươi triệu, ba trăm bốn mươi tư ngàn, bốn trăm hai ba*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/4/2025), Công ty G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 19/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2022-HĐCVTL/NHCT442-GIÁM SÁT XÂY DỰNG MIỀN NÚI ngày 18/03/2022 cho đến khi thi hành xong.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng 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.

2. Về việc xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn Cty Giám sát Miền Núi không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ **V** gồm:

(2.1) Căn hộ chung cư **số A, tầng A, tòa B, chung cư E, khu đô thị Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU429015 do **UBND quận C, thành phố Hà Nội** cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông **Phạm Tùng N1** và bà **Trần Hồng H1** theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016 ngày 21/7/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 09/10/2018.

(2.2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210; tờ bản đồ số 25; diện tích 558,50m² tại **xóm A, xã N (nay là khối A, phường N), thành phố V, tỉnh Nghệ An** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U837730; sổ vào sổ 03391 QSDĐ/ Số 218 QĐ/UB(TP) 2002 do **UBND thành phố V** cấp ngày 29/07/2002 mang tên bà **Trần Thị Đ** theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT442 ngày 29/08/2018;

(2.3) 01 xe ô tô con, nhãn hiệu VINFAST, số loại: LUX SA2.0, màu sơn Cam đỏ, sản xuất năm 2020, số máy 40026VF20SUV, số khung 2RXGLV002357, biển số đăng ký xe 37A-790.07 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 134335 do **Phòng C1 Công an tỉnh N** cấp ngày 28/12/2020 mang tên của **Công ty cổ phần G** theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 ngày 28/07/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của **Công ty cổ phần G** đối với **Ngân hàng TMCP C**. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì **Công ty cổ phần G** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho **Ngân hàng TMCP C**. Trong trường hợp **Công ty cổ phần G** đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ trả nợ và hoàn thành thủ tục giải chấp tài sản thì **TMCP C** phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản thế chấp cho **Phạm Tùng N1** và bà **Trần Hồng H1**; bà **Trần Thị Đ** và **Công ty cổ phần G**.

3. Về án phí: Buộc **Công ty cổ phần G** phải chịu 116.001.158 đồng (*Một trăm mười sáu triệu, không trăm linh một nghìn, một trăm năm mươi tám đồng*) án phí KDTM-ST.

Trả lại cho N2 hành TMCP C 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí KDTM-ST đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 theo BL số 0001599 ngày 15/5/2023.

4. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Ông Phạm Tùng N1 phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng ông N1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009224, ngày 28/5/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Tùng N1 phải chịu 12.000.000 đồng chi phí tố tụng. (Ông N1 đã nộp đủ)

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 1 – Nghệ An;
- TAND khu vực 1 – Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kiều Hương