

Bản án số: 13/2024/KDTM - PT
Ngày 16 tháng 12 năm 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Dương Việt Hải
Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Anh Việt – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 11/2024/TLPT- KDTM ngày 25 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/2024/QĐ – PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: - Nguyên đơn: [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#)

Địa chỉ: [Số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.](#)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông [Dương Đức T](#), Chuyên viên xử lý nợ [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á - Chi nhánh Q2](#) (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2018); có mặt.

- Bị đơn: [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#)

Địa chỉ: [Số B, ngõ E, đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.](#)

Người đại diện theo pháp luật: Bà [Trần Thị H](#) - Giám đốc Công ty; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà [Trần Thị H](#), sinh năm 1955; ông [Lê M](#), sinh năm 1948

Cùng cư trú tại: [Số B, ngõ E, đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); bà [H](#) có mặt, ông [M](#) vắng mặt.

+ Ông [Lê Quang C](#), sinh năm 1962; bà [Trần Thị H1](#), sinh năm 1966

Cùng cư trú tại: [Số B, đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); vắng mặt.

+ Ông [Hà Công Đ](#), sinh năm 1957; bà [Phạm Thị Q](#), sinh năm 1958
Cùng cư trú tại: [Số A, đường N, tổ G, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); có mặt.

+ Anh [Hà Công Đ1](#), sinh năm 1983; anh [Hà Công Đ2](#), sinh năm 1990
Cùng cư trú tại: [Số A, đường N, tổ G, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); anh [Đ1](#) có mặt, anh [Đ2](#) vắng mặt.

+ Bà [Hà Thị P](#), sinh năm 1956
Cư trú tại: [Số A, đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); có mặt.

+ Bà [Hà Thị N](#), sinh năm 1954
Cư trú tại: [Tổ G, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); có mặt.

+ Bà [Hà Thị K](#), sinh năm 1947
Cư trú tại: [Thôn B, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình](#); vắng mặt.

+ Cụ [Hà Thị K1](#), sinh năm 1944
Cư trú tại: [Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An](#); vắng mặt.

+ Bà [Hà Thị Hải Y](#), sinh năm 1981
Cư trú tại: [Thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); có mặt.

+ [Phòng C1](#) tỉnh Quảng Bình
Địa chỉ: Phường Hải Đình, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông [Trà Đình P1](#) - Công chứng viên [Phòng C1](#) tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà [Bùi Thị Thu H2](#) - Công chứng viên [Phòng C1](#) tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#)
Địa chỉ: [Số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh](#); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 27/2019/KDTM – ST ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Ngày 13 tháng 5 năm 2016 [Ngân hàng thương mại cổ phần Á](#) (viết tắt là Ngân hàng) và [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) (viết tắt là [Công ty V](#)) ký kết hợp đồng tín dụng số QBLDN.01.090516, ngày 10/3/2017 ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS-01 và đã được giải ngân 729.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 11 (tài khoản số 237967279) ngày 13/5/2017, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 14/5/2017 đến ngày 13/11/2017, lãi suất vay trong hạn tính theo tháng là 8,5%/năm, tính theo ngày là 10,5%/năm,

một năm tính 365 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngày 14 tháng 6 năm 2017 hai bên ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SDBS- 02, được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 12 (tài khoản số 240168429) ngày 15/6/2017, số tiền 490.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay trong hạn tính theo tháng là 8,5%/năm, tính theo ngày là 10,5%/năm, một năm tính 365 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Theo khế ước số 13 (tài khoản số 240281929) ngày 17/6/2017, giải ngân 3.438.000.000 đồng; đã trả được số tiền gốc là 1.137.000.000 đồng, còn lại số tiền gốc là 2.301.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 14/3/2017 đến ngày 13/11/2017, lãi suất vay trong hạn 8,5%/năm, tính theo ngày là 10,5%/năm, một năm tính 365 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Tính đến ngày 16/12/2019 [Công ty V](#) còn nợ 4.849.554.305 đồng; trong đó 3.520.000.000 đồng tiền gốc, 918.102.657 đồng tiền lãi trong hạn, 375.579.965 đồng lãi quá hạn và 35.871.683 đồng lãi chậm trả.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên, [Công ty V](#) đã thế chấp các tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15 [phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AC 186571 ngày 09/8/2005 theo hợp đồng thế chấp số QBI.BDDN.03.050314 ngày 11/3/2014.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52 [phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) được cấp GCNQSDĐ số Y 347167 ngày 04/12/2003; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015. Ngoài ra, ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng và ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) ký chứng thư bảo lãnh với nội dung: Ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) đồng ý cùng trả nợ với [Công ty V](#), khi [Công ty V](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng (bao gồm vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, phí, các khoản phải trả khác).

Quá trình thực hiện hợp đồng [Công ty V](#) vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu [Công ty V](#) trả số nợ nêu trên. Trong trường hợp [Công ty V](#) không trả hoặc trả không đầy đủ thì ông [Lê M](#) và bà [Trần Thị H](#) thực hiện trả nợ theo Chứng thư bảo lãnh đã ký kết và còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đến ngày trả xong nợ. Nếu [Công ty V](#), ông [Lê M](#),

bà [Trần Thị H](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì số tài sản đã thế chấp nêu trên được cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) do bà [Trần Thị H](#) là người đại diện theo pháp luật trình bày.

[Công ty V](#) thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các khế ước nhận nợ đã vay số tiền như Ngân hàng đã trình bày. Khi vay vốn Công ty có thế chấp GCNQSDĐ số Y 347167 ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và GCNQSDĐ số AC 186571 ngày 09/8/2005 mang tên ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#). Tuy nhiên, do [Công ty V](#) làm ăn khó khăn dẫn đến không trả được nợ nên xin Ngân hàng tạo điều kiện kéo dài thời gian trả nợ, xin trả nợ số gốc, miễn trả lãi. GCNQSDĐ mang tên hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#), khi ký hợp đồng thế chấp các con của ông [Đ](#), bà [Q](#) không ký, do bà không biết và phía công chứng không hướng dẫn cụ thể. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) trình bày: [Công ty V](#) có vay vốn tại Ngân hàng sau đó Công ty không trả được nợ thì Ngân hàng cùng ông, bà có ký chứng thư bảo lãnh, nay Công ty không trả được ông, bà đồng ý trả thay cho [Công ty V](#) toàn bộ số nợ trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#) trình bày: Các ông bà thừa nhận đã dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo vốn vay cho [Công ty V](#) tại Ngân hàng.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST 16/12/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#).

Buộc [Công ty V](#) phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/12/2019 là 4.849.554.305 đồng; trong đó, tiền gốc là 3.520.000.000 đồng, lãi trong hạn 918.102.657 đồng, lãi quá hạn 375.579.965 đồng, lãi chậm trả 35.871.683 đồng.

Trong trường hợp [Công ty V](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho [Công ty V](#) toàn bộ số nợ mà [Công ty V](#) phải trả, theo thỏa thuận tại Chứng thư bảo lãnh được ký kết ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng với ông [M](#), bà [H](#).

Tài sản bảo đảm để thi hành nghĩa vụ thi hành án của [Công ty V](#) gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15 [phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); diện tích 177,5m², đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AC 186571 ngày 09/8/2005 mang tên ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#). Hợp đồng thế chấp số

QBI.BDDN.03.050314 ngày 11/3/2014 ký kết giữa ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#) và Ngân hàng; bên được cấp tín dụng [Công ty V](#) là tài sản đảm bảo để thi hành nghĩa vụ thi hành án của [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông [Đ](#), bà [Q](#) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho [Công ty V](#).

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị [Hà Thị Hải Y](#), tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng. Tài sản thế chấp thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52 [phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); diện tích 248.8m² được UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới cấp GCNQSDĐ số Y 347167 ngày 04/12/2003 cho hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) vô hiệu.

Ngân hàng phải trả lại Bản chính GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 của UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới mang tên hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#), chị [Hà Thị Hải Y](#), anh [Hà Công Đ2](#).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/12/2019 Ngân hàng kháng cáo Bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng bị vô hiệu.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2020/KDTM-PT ngày 20/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc [Công ty V](#) phải trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/12/2019 là 4.849.554.305 đồng; trong đó, tiền gốc là 3.520.000.000 đồng, lãi trong hạn 918.102.657 đồng, lãi quá hạn 375.579.965 đồng, lãi chậm trả 35.871.683 đồng.

Trong trường hợp [Công ty V](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho [Công ty V](#) toàn bộ số nợ mà [Công ty V](#) phải trả, theo thỏa thuận tại Chứng thư bảo lãnh được ký kết ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng với ông [M](#), bà [H](#).

Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị [Hà Thị Hải Y](#) về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng ngày 27/4/2015 vô hiệu.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật mà [Công ty V](#) không trả được nợ, ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho [Công ty V](#) theo Chứng thư bảo lãnh ký ngày 13/5/2016 giữa ông [M](#), bà [H](#) và [Công ty V](#) thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản để đảm bảo thu

hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#); Ngân hàng và [Công ty V](#) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15 [phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#); diện tích 177,5m² đã được [UBND thành phố Đ](#) cấp GCNQSDĐ số AC186571 mang tên ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#);

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng là 248.8m² đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52 [phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#) đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới cấp GCNQSDĐ số Y 347167 ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#).

Tại quyết định Giám đốc thẩm số 21/2021/KDTM-GĐT ngày 30/11/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2020/KDTM-PT ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có hiệu lực pháp luật thi hành.

Tại quyết định Giám đốc thẩm số 18/2024/KDTM-GĐT ngày 24/9/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy quyết định Giám đốc thẩm số 21/2021/KDTM-GĐT ngày 30/11/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2020/KDTM- PT ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng thừa nhận Cơ quan Thi hành án dân sự đã xử lý tài sản thế chấp của ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#); tính đến ngày xét xử phúc thẩm 16/12/2024 [Công ty V](#) đã trả hết nợ gốc, còn nợ 3.758.218.133 đồng tiền lãi; trong đó nợ lãi trong hạn 167.741.629 đồng, nợ lãi quá hạn 3.567.533.047 đồng, phạt 22.943.457 đồng nên buộc [Công ty V](#) tiếp tục trả nợ; nếu không trả nợ thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp của ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#). Bị đơn thừa nhận đã trả hết nợ gốc và một số nợ lãi, hiện nay còn nợ 3.758.218.133 đồng tiền lãi; do Công ty đã giải thể từ năm 2017 nên đề nghị [Ngân hàng M1](#), giảm 50% tiền lãi; ông [Đ](#), bà [Q](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc [Công ty V](#) trả nợ lãi còn lại cho Ngân hàng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà [Hà Thị Hải Y](#); trường hợp [Công ty V](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho [Công ty V](#) toàn bộ số nợ mà [Công ty V](#) phải trả, theo thỏa thuận tại Chứng thư bảo lãnh được ký kết ngày 13/5/2016 giữa Ngân hàng với ông [M](#), bà [H](#). Khi [Công ty V](#) không trả được nợ, ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho [Công ty V](#) thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản tại hợp đồng thế chấp số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng để thu hồi nợ; buộc ông [Đ](#), bà [Q](#) trả lại GCNQSDĐ số Y 347167 ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) cho Ngân hàng. Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bà [Hà Thị Hải Y](#) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Ngân hàng, [Công ty V](#) và những người liên quan vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 16 tháng 12 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử và ban hành Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM – ST. Ngày 28 tháng 12 năm 2019 Ngân hàng kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của Ngân hàng làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng để xét xử phúc thẩm.

[2] Kháng cáo của Ngân hàng về việc không chấp nhận tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng bị vô hiệu thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) với [Ngân hàng A - Chi nhánh Q2](#) có hình thức đảm bảo đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng có người làm chứng theo quy định khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 và được công chứng tại [Phòng C1](#) tỉnh Quảng Bình đúng

thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Tài sản thế chấp là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52 [phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#). Thửa đất này có nguồn gốc do cụ ông [Hà Công T1](#) và cụ bà [Nguyễn Thị L](#) (là cha mẹ của ông [Đ](#)) tạo lập khi còn sống. Ông [Đ](#) sống cùng hai cụ trên thửa đất này, khi hai cụ chết, ông [Đ](#) tiếp tục quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) [Đ, tỉnh Quảng Bình](#) cấp GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 mang tên hộ ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#).

[3] Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 thể hiện người sử dụng đất là ông [Đ](#), bà [Q](#); không thể hiện thông tin các thành viên khác. Tại Công văn số 422/UBND-TNMT ngày 15/3/2019 của [Ủy ban nhân dân thành phố Đ](#) xác nhận tại thời điểm đăng ký cấp GCNQSDĐ, hồ sơ thể hiện thông tin người sử dụng đất là ông [Đ](#), bà [Q](#) (không thể hiện thông tin của người khác) nên GCNQSDĐ ghi cấp cho “Hộ” ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) là sai sót của cơ quan cấp GCNQSDĐ. Khi ký kết hợp đồng thế chấp tại [Văn phòng C2](#) tỉnh Quảng Bình, ông [Đ](#), bà [Q](#) có Văn bản cam đoan quyền sử dụng đất là tài sản của ông [Đ](#), bà [Q](#), không liên quan đến các con. Do đó, mặc dù GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 ghi là hộ ông [Đ](#), bà [Q](#) nhưng người có quyền sử dụng đất là ông [Đ](#), bà [Q](#).

[4] Như vậy, việc ông [Đ](#), bà [Q](#) thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho Ngân hàng để đảm bảo vốn vay cho [Công ty V](#) là đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm xác định GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 cấp cho hộ gia đình nên các thành viên trong hộ đều có quyền đối với diện tích đất này, mà không xem xét nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ cấp GCNQSDĐ, từ đó tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và [Ngân hàng V1](#) là không có cơ sở.

[5] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2020 thể hiện trên thửa đất số 19, tờ bản đồ 52 [phường Đ, thành phố Đ](#) đang thế chấp tại Ngân hàng, ngoài ngôi nhà hai tầng của ông [Đ](#), bà [Q](#) còn có ngôi nhà cấp bốn của cha mẹ ông [Đ](#) để lại, hiện tại ông [Hà Công Đ1](#) đang sử dụng. Ông [Đ](#), bà [Q](#) thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất, nên khi ký hợp đồng thế chấp không cần phải có ý kiến của anh [Đ1](#). Mặt khác, ông [Hà Công Đ1](#) không kháng cáo, nội dung này không bị kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi liên quan vụ án ông [Hà Công Đ1](#), bà [Hà Thị P](#) và bà [Hà Thị N](#) yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét thửa đất số 19, tờ bản đồ 52 [phường Đ, thành phố Đ](#) là di sản thừa kế của bố mẹ các ông, bà để lại làm nơi thờ cúng nên không chấp nhận để vợ chồng ông [Đ](#) thế chấp cho Ngân hàng thấy: Tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ngày 20/7/2020

những người có quyền lợi liên quan không yêu cầu chia di sản thừa kế là tài sản vợ chồng ông [Đ](#) đã thế chấp cho Ngân hàng, hơn nữa tại cấp sơ thẩm những người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập, sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, nội dung này không bị kháng nghị; do đó cấp phúc thẩm không xem xét.

[7] Từ phân tích tại các mục [2], [3], [4], [5] và [6] thấy, kháng cáo của Ngân hàng về việc không chấp nhận tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và Ngân hàng bị vô hiệu là có căn cứ; do đó cần chấp nhận để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng duy trì hợp đồng thế chấp này để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho [Công ty V](#).

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm tuyên buộc [Công ty V](#) trả nợ cho Ngân hàng 4.849.554.305 đồng; trong đó, tiền gốc là 3.520.000.000 đồng, lãi trong hạn 918.102.657 đồng, lãi quá hạn 375.579.965 đồng, lãi chậm trả 35.871.683 đồng và duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa bên thế chấp ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#) bên nhận thế chấp Ngân hàng; án phí sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[9] Tuy nhiên, do Bản án sơ thẩm và phúc thẩm hai lần giải quyết theo thủ tục Giám đốc thẩm nên đã kéo dài thời gian thi hành án. Tại Công văn số 2656/CCTHADS ngày 04/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới thông báo kết quả thi hành án thì đơn vị này đã trả lại GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 cho ông [Đ](#), bà [Q](#). Phát mại tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#) và Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng 3.725.528.095 đồng (trong đó 3.520.000.000 đồng nợ gốc và 205.528.095 đồng nợ lãi); tính đến ngày xét xử phúc thẩm 16/12/2024 [Công ty V](#) còn phải thi hành theo Bản án sơ thẩm là 1.124.026.210 đồng và tiền lãi phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm vụ án cho đến khi thi hành xong tiền gốc. Việc Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới xử lý tài sản thế chấp của ông [C](#), bà [H1](#) để trả nợ cho Ngân hàng là đúng quy định, quyết định Giám đốc thẩm không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để khấu trừ vào việc trả nợ cho [Công ty V](#).

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng và đại diện [Công ty V](#) thừa nhận tính đến ngày xét xử phúc thẩm 16/12/2024 Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 cho ông [Đ](#), bà [Q](#); Cơ quan thi hành án dân sự đã phát mại tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BDDN.03.050314 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa ông [Lê Quang C](#), bà [Trần Thị H1](#) và Ngân hàng; Cơ quan thi hành án dân sự đã chuyển thanh toán

cho Ngân hàng 3.725.528.095 đồng (trong đó 3.520.000.000 đồng nợ gốc và 205.528.095 đồng nợ lãi). Tính đến ngày xét xử phúc thẩm 16/12/2024 [Công ty V](#) đã trả hết nợ gốc, còn nợ 3.764.804.367 đồng nợ lãi; trong đó 1.124.026.210 đồng nợ lãi theo Bản án sơ thẩm và 2.640.778.157 đồng nợ tiền lãi phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm ngày 16/12/2019 cho đến ngày 25/7/2024 (ngày trả hết nợ gốc). Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc [Công ty V](#) phải trả toàn bộ nợ lãi tính đến ngày xét xử phúc thẩm 16/12/2024.

[11] Đại diện [Công ty V](#) yêu cầu Tòa án xem xét miễn, giảm 50% số tiền lãi thấy: Tòa án cấp phúc thẩm không có thẩm quyền miễn, giảm tiền lãi cho [Công ty V](#); tuy nhiên hiện nay [Công ty V](#) đã phá sản, không còn hoạt động nên yêu cầu Ngân hàng xem xét miễn, giảm một phần tiền lãi cho [Công ty V](#) theo quy định của pháp luật.

[12] Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/11/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm ông [Đ](#), bà [Q](#) thừa nhận đã nhận lại GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003, hiện nay ông bà chưa thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 19, Tờ bản đồ số 52 [phường Đ, thành phố Đ](#). Do cấp phúc thẩm xác định ông [Đ](#), bà [Q](#) thế chấp tài sản cho Ngân hàng đúng quy định nên cần buộc ông [Đ](#), bà [Q](#) trả lại GCNQSDĐ số Y347167 ngày 04/12/2003 để Ngân hàng giữ nhằm đảm bảo tài sản thế chấp theo quy định.

[13] Tại cấp sơ thẩm bà [Hà Thị Hải Y](#) có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu xem xét thửa đất số 19, tờ bản đồ số 52 [phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#) là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng như phân tích tại mục [7] thì cấp phúc thẩm không chấp nhận thửa đất là tài sản của hộ gia đình nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà [Y](#) và buộc bà [Y](#) phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Theo công văn của Cơ quan thi hành án dân sự [thành phố Đ](#) thì quá trình thi hành án bà [Y](#) đã nộp 3.000.000 đồng (300.000 đồng tại Biên lai số 0000727 ngày 04/12/2018 và 2.700.000 đồng tại Biên lai số 0002867 ngày 13/4/2021) tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Tại Biên lai số PC 2022/83 ngày 16/02/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới đã trả lại cho bà [Y](#) 3.000.000 đồng; do đó cần buộc bà [Y](#) nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[14] Ngân hàng kháng cáo được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm. Theo công văn của Cơ quan thi hành án dân sự [thành phố Đ](#) thì quá trình thi hành án cơ quan này đã trả cho Ngân hàng 56.031.000 đồng cho Ngân hàng qua ủy nhiệm chi số 2021:193/210423 – 1054964 – 1511003 ngày 23/4/2021; ngày 17/01/2022 Ngân hàng nộp 3.000.000 đồng án phí tại Biên lai số 0001569; hiện nay số tiền này Cơ quan Thi hành án dân sự [thành phố Đ](#) đã sung công, do đó cần thoái thu ngân sách số tiền này để trả lại cho Ngân hàng.

[15] Bản án sơ thẩm buộc [Công ty V](#) phải chịu 112.849.554 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nội dung này không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành; tại Công văn số 2656/CCTHADS ngày 04/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới thông báo kết quả thi hành án thì đơn vị này đã thu sung công 112.849.554 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm của [Công ty V](#) theo đúng quy định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 272, Điều 273, Điều 293, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng 2014; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#) đề sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 27/2019/KDTM - ST 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#). Buộc [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) phải trả cho [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#) 3.725.528.095 đồng tiền lãi.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm 16/12/2024 [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) còn phải chịu trả lãi chậm trả lãi 10%/năm theo hợp đồng tín dụng số QBLDN.01.090516, ngày 10/3/2017 ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS – 01 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số QBI.DN.01.090516/SĐBS- 02 ngày 14/6/2017, ký kết giữa [Ngân hàng thương mại cổ phần Á](#) và [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#).

4. Trong trường hợp [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ lãi thì ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) toàn bộ số nợ lãi mà [Công ty V](#) phải trả, theo thỏa thuận tại Chứng thư bảo lãnh được ký kết ngày 13/5/2016 giữa [Ngân hàng thương mại cổ phần Á](#) và ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà [Hà Thị Hải Y](#) về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông [Hà Công Đ](#), bà [Phạm Thị Q](#) và [Ngân hàng Thương mại cổ phần Á](#) ngày 27/4/2015 vô hiệu.

6. Trường hợp [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) không trả được nợ; ông [Lê M](#), bà [Trần Thị H](#) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho [Công ty trách nhiệm hữu hạn V](#) theo Chứng thư bảo lãnh ký kết ngày 13/5/2016 giữa ông [Lê](#)

M, bà Trần Thị H và Công ty trách nhiệm hữu hạn V thì Ngân hàng thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.07.220415 ngày 27/4/2015 được ký kết giữa ông Hà Công Đ, bà Phạm Thị Q và Ngân hàng thương mại cổ phần Á để đảm bảo thu hồi nợ.

7. Buộc ông Hà Công Đ, bà Phạm Thị Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y347167 ngày 04/12/2003 mang tên ông Đ, bà Q cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1.

8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được nhận lại 5.000.000 đồng đã nộp (2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005698 ngày 06/01/2020 và 3.000.000 đồng tiền án phí đã nộp tại biên lai số 0001569 ngày 17/01/2022) của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

9. Bà Hà Thị Hải Y phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

10. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/12/2024.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- CCTHADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

