

Bản án số: 03/2025/KDTM-PT

Ngày 04/3/2025

"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 HẢI DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Tân.

*Các thẩm phán:* Bà Quách Thị Phương Thúy và Đoàn Thị Thu Thúy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số 07 ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2025/QĐ-PT ngày 23/12/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐ-PT ngày 15/1/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐ-PT ngày 13/2/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP C (V)**; Địa chỉ trụ sở: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T – Chức vụ: Tổng giám đốc;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn T1 – Phó giám đốc (có mặt); Ông Nguyễn Thế H - Chức vụ: Trưởng phòng tổng hợp (vắng mặt), Ngân hàng TMCP C Chi nhánh K (theo giấy ủy quyền số 162/UQ-HĐQT-NHCT18) ngày 03/3/2020.

2. Bị đơn: **Hộ kinh doanh Nguyễn Văn T2.**

Địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

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

-Anh **Cao Hoàng P**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

-Bà **Đỗ Thị T3**, sinh năm 1978; Vắng mặt; Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1968. Có mặt; Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1971; Vắng mặt. Bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho ông Phạm Văn N tham gia tố tụng.

Đều ở địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương.

-Ông **Cao Hùng H1**, sinh năm 1953 (có mặt) và **Hoàng Thị L**, sinh năm 1953 (vắng mặt). Bà Hoàng Thị L ủy quyền cho ông Cao Hùng H1 tham gia tố tụng.

Đều ở địa chỉ: 2 Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 và Bà L, ông N, bà B:* Ông **Nguyễn Văn H2** và bà **Nguyễn Thúy Q**, Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Tầng B, tòa nhà T, số A, lô A, đường V, khu đô thị T, phường T, quận C, TP Hà Nội.

4. *Người kháng cáo:* Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1968. Có mặt; Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1971 vắng mặt. Đều ở địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Ông **Cao Hùng H1**, sinh năm 1953; Địa chỉ: 2 Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngân hàng thương mại cổ phần C (viết tắt V1) – Chi nhánh K và ông Nguyễn Văn T2 (hộ kinh doanh Nguyễn Văn T2) ký hợp đồng cho vay hạn mức số 239/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD12 ngày 16/10/2018 với hạn mức là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng); Văn bản sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 23/01/2019, số dư tín dụng tối đa 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng); Văn bản sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 25/4/2019, số dư tín dụng tối đa 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh bia, rượu, nước giải khát các loại. Lãi suất cho vay trong hạn: Là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ và có giá trị từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất; Lãi phạt quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời gian vay cụ thể của mỗi lần giải ngân tối đa 06 tháng; Thời hạn duy trì hạn mức cho vay: 12 tháng. Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản tiền trên theo thỏa thuận.

Hợp đồng tín dụng nêu trên có tài sản bảo đảm gồm:

Tài sản 1: Một nhà ở 2 tầng, mái bê tông, diện tích xây dựng 64m<sup>2</sup>, diện tích sàn 128m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất 245m<sup>2</sup>, thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 tại thôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH825249, số vào sổ cấp GCN CH00144 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2012, chủ sở hữu là ông T2, bà T3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 136.2017/HĐTC/KCNHD12 ngày 27/10/2017.

Tài sản 2: Nhà xây 1 tầng, mái bê tông, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> + Nhà xây 1 tầng mái bê tông diện tích xây dựng 40m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất 310m<sup>2</sup>, thửa đất số 327, tờ bản đồ số 02 tại xã C, huyện K, tỉnh Hải Hưng (nay là xã C, huyện K, Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G551725, số vào sổ cấp GCN 667/QSĐĐ/... do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 21/9/1996, chủ sở hữu là Phạm Khắc N1 (ngày 09/10/2017 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng TN&MT huyện K đính chính lại là Phạm Văn N). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 137.2017/HĐTC/KCNHD12 ngày 11/10/2017 bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của ông T2 cho Hợp đồng tín dụng nêu trên số tiền 400.000.000 đồng.

Tài sản 3: Nhà xây 4 tầng, bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>, diện tích sàn 224m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị, diện tích 56m<sup>2</sup>, thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Số B, N, phường T, thành phố H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO126239, số vào sổ cấp GCN CH00026 do UBND thành phố H cấp ngày 11/06/2013, chủ sở hữu là ông Cao Hùng H1 và bà Hoàng Thị L. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 117/2018/HĐBĐ/NHCT346/KCNHD12 ngày 12/9/2018. Toàn bộ tài sản trên để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác).

Tính đến hết ngày 12/05/2020 ông T2 còn nợ V2 số tiền: 2.854.095.233đ. Cụ thể: Tiền nợ gốc của khoản vay ngắn hạn: 2.493.978.406đ (Trong đó gồm 05 giấy nhận nợ cụ thể: Giấy nhận nợ ngày 25/12/2018: 500.000.000đ; Giấy nhận nợ ngày 26/12/2018: 493.978.000đ; Giấy nhận nợ ngày 27/12/2018: 500.000.000đ; Giấy nhận nợ ngày 07/01/2019: 500.000.000đ; Giấy nhận nợ ngày 08/01/2019: 500.000.000đ; Tiền lãi của Giấy nhận nợ ngày 23/10/2018; Giấy nhận nợ ngày 24/10/2018 đã trả xong tiền gốc). Tiền nợ lãi trong hạn: 256.353.356đ; Tiền lãi quá hạn: 103.763.471đ. Mặc dù V2 đã nhiều lần yêu ông Nguyễn Văn T2 trả nợ nhưng ông T2 vẫn không thực hiện. Ngân hàng V2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền trên. V2 bảo lưu quyền truy đòi các khoản nợ lãi, lãi phát sinh tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày ông Nguyễn Văn T2 trả hết nợ cho V2. Buộc ông T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của Bản án cho đến ngày thực tế ông T2 trả hết nợ gốc cho V2. Nếu ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, V2

có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm. Số tiền thu được từ việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản đảm bảo theo thủ tục thi hành án không đủ trả cho V2 thì ông Nguyễn Văn T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V2 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Ông Nguyễn Văn T2 phải nộp án phí, các chi phí tố tụng theo quy định.

*Quan điểm của Bị đơn (ông T2) và người có quyền lợi liên quan (bà T3):* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông T2, bà T3 đến làm việc để trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu của Nguyên đơn nhưng ông T2, bà T3 đều vắng mặt không có lý do.

Xác minh về nơi cư trú của ông Nguyễn Văn T2 và bà Đỗ Thị T3, Công an xã C cung cấp: Ông T2, bà T3 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã C, huyện K. Hiện tại vẫn cư trú và sinh sống tại xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên do tính chất công việc nên ông T2, bà T3 thường về nhà vào buổi tối và các ngày cuối tuần, ban ngày thường vắng nhà nên việc gặp và giao trực tiếp các văn bản tố tụng của Tòa án không thực hiện được. Tại các biên bản làm việc về việc trả nợ quá hạn với V2 ông Nguyễn Văn T2 và bà Đỗ Thị T3 cam kết: Chúng tôi đã được V2 tạo điều kiện thuận lợi để gia đình tìm mọi nguồn thu để thanh toán nợ vay tại V2, qua nhiều lần cam kết thực hiện nghĩa vụ đối với V2, tuy nhiên đến nay chúng tôi vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Vợ chồng chúng tôi đồng ý: Tự bán tài sản đang thế chấp tại V2 trên đề trả nợ cho V2 chậm nhất đến 05/7/2019 (âm lịch ngày 03/6/2019). Sau ngày 05/7/2019 (âm lịch ngày 03/6/2019) chúng tôi vẫn chưa bán được tài sản sẽ lập tức bàn giao tài sản đã thế chấp cho V2 làm các thủ tục bán qua đấu giá theo quy định của pháp luật mà không viện dẫn bất kỳ lý do nào.

*Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phạm Văn N):* Ông với ông T2 là hàng xóm, nên khi ông T2 đặt vấn đề mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp để vay vốn mở rộng hoạt động kinh doanh bia, rượu và nước ngọt. Ông, bà đồng ý nên ngày 11/10/2017 vợ chồng ông ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 137/2017/HĐTC/KCND12 với V2 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho ông T2 số tiền 400.000.000đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 327, tờ bản đồ số 2 diện tích 310m<sup>2</sup> được UBND huyện K (nay là huyện K), tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận số G551725, vào sổ cấp GCN số 667/QSDĐ và các tài sản gắn liền với thửa đất gồm 01 nhà mái bê tông 1 tầng có diện tích 40m<sup>2</sup> xây dựng năm 2013 và 01 nhà nhà mái bê tông 1 tầng có diện tích 70m<sup>2</sup> xây năm 2009 là tài sản chung của vợ chồng ông (từ thời điểm thế chấp đến nay không phát sinh tài sản nào khác). Việc vợ chồng ông cho ông T2 mượn tài sản để thế chấp vay vốn không có mục đích lợi nhuận gì. Ông đã được V2 thông báo việc ông T2 vi phạm nghĩa vụ trả tiền, ông đã nhiều lần yêu cầu ông T2 thanh toán nợ cho V2 để xóa thế chấp nhưng ông T2 không thực hiện. Nay V2 khởi kiện thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Cao Hùng H1):* Ông là bố đẻ của anh Cao Hoàng P. Diện tích đất là tài sản thế chấp cho

V2 của vợ chồng ông mua năm 2013, sau đó cho anh P ra ở đó và đã tự bỏ tiền ra xây ngôi nhà 4 tầng, ông là người xin cấp giấy phép xây dựng, anh P là người trực tiếp xây dựng và quản lý căn nhà từ khi xây dựng đến nay, đến năm 2019 anh P lấy vợ thì 2 vợ chồng anh P tiếp tục sử dụng căn nhà này. Khi ông và bà L làm hợp đồng thế chấp với V2 những tài sản này để đảm bảo vay vốn cho anh T2 thì ông chỉ nghĩ đơn giản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông nên vợ chồng ông đã ký tài sản thế chấp. Việc ký thế chấp hoàn toàn do vợ chồng ông quyết định, không bàn bạc, trao đổi gì với anh P và anh P không ký kết vào bất cứ văn bản nào liên quan đến thủ tục thế chấp. Do trước đó vợ chồng T2, T3 có vay ông số tiền 200.000.000đ, khi ông đòi thì vợ chồng T2, T3 không có để trả nên đã hỏi mượn ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông thế chấp cho V2 để anh T2, chị T3 vay tiền trả cho vợ chồng ông (chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản). Vợ chồng ông đồng ý. Sau khi vợ chồng ông ký hợp đồng thế chấp được 5 ngày thì anh T2 cầm 200.000.000đ đến trả vợ chồng ông. Ông xác định: Vợ chồng ông ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 117/2018/HĐBĐ/NHCT346/KCNHD12 với V2 để thế chấp diện tích đất để anh T2 vay vốn mục đích để anh T2 trả số tiền 200.000.000đ, ông không biết anh T2 vay bao nhiêu tiền và thủ tục công chứng như thế nào, bản thân vợ chồng ông cũng không được giữ văn bản công chứng về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07; diện tích 56m<sup>2</sup>, địa chỉ: Số B, N, phường T, thành phố H được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO126239, số vào sổ cấp GCN CH00026 ngày 11/06/2013 mang tên vợ chồng ông (Cao Hùng H1 và Hoàng Thị L). Việc cho mượn tài sản thế chấp hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên do lúc ký hợp đồng thế chấp trời tối, ông tin tưởng anh T2 là con nuôi nên ông ký hợp đồng mà không đọc, cũng không được giao giữ bản hợp đồng nào nên không rõ cụ thể điều khoản đã ký. Ông đã được V2 thông báo việc anh T2 vi phạm nghĩa vụ trả tiền, ông đã nhiều lần yêu cầu anh T2 thanh toán nợ cho V2 để xóa thế chấp của vợ chồng ông nhưng anh T2 không thực hiện. Nay V2 khởi kiện thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Cao Hoàng P):* Anh là con ông H1, bà L; bố mẹ anh ký hợp đồng thế chấp tài sản cho anh T2 vay vốn ngân hàng. Hiện anh và vợ là Vũ Thị Đ đang cư trú tại Số B, N, phường T, thành phố H. Năm 2013 bố mẹ anh mua diện tích đất ở địa chỉ trên (bố mẹ anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) và cho anh ra ở để trông nom, quản lý. Anh đã bỏ toàn bộ tiền cá nhân để xây ngôi nhà 4 tầng, diện tích 56m<sup>2</sup>/tầng. Do diện tích đất mang tên bố mẹ anh nên khi làm thủ tục cấp phép xây dựng thì bố anh làm thủ tục cấp phép xây dựng. Anh cư trú và sinh sống trên diện tích nhà đất nêu trên từ năm 2013 đến nay, năm 2019 anh kết hôn với chị Vũ Thị Đ. Hiện vợ chồng anh vẫn sinh sống trên đất này. Anh xác định chị Đ không xây dựng, sửa chữa gì thêm, đất là của bố mẹ anh, ngôi nhà là tài sản riêng của anh trước khi kết hôn, anh không thỏa thuận với chị Đ xác nhận ngôi nhà trên là tài sản chung của vợ

chồng nên chị Đ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với căn nhà này. Khi bố mẹ anh ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho anh T2 thì anh không biết và không được bàn bạc, trao đổi gì. Anh không tham gia vào biên bản định giá của V2 và biên bản này cũng không có chữ ký của anh. Anh xác định ngôi nhà là của anh, không liên quan đến việc thế chấp V2 của bố mẹ anh, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Vũ Thị Đ (vợ anh Cao Hoàng P) xác định:* Chị kết hôn với anh P từ ngày 09/01/2019 và về ở tại số nhà B, N, phường T, thành phố H. Chị không tham gia tu sửa hay đóng góp bất cứ thứ gì trên ngôi nhà này.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành đã quyết định:

1. Về nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và tiền lãi: Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo hợp đồng, (tính đến ngày 26/9/2024) bao gồm nợ gốc: 2.493.978.406 đồng; tiền lãi trong hạn là 54.561.928 đồng; tiền lãi quá hạn là 1.866.045.108 đồng. Tổng tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn phải trả là: **4.414.585.442** đồng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Ông Nguyễn Văn T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ V2 được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là:

- Tài sản 1: Một nhà ở 2 tầng, mái bê tông, diện tích xây dựng 64m<sup>2</sup>, diện tích sàn 128m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất 245m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 tại thôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH825249, số vào sổ cấp GCN CH00144 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2012, chủ sở hữu là ông T2, bà T3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 136.2017/HĐTC/KCNHD12 ngày 27/10/2017.

- Tài sản 2: Nhà xây 1 tầng, mái bê tông, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> + Nhà xây 1 tầng mái bê tông diện tích xây dựng 40m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất 310m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 02 tại xã C, huyện K, tỉnh Hải Hưng (nay là xã C, huyện K, Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G551725, số vào sổ cấp GCN 667/QSDĐ/... do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 21/9/1996, chủ sở hữu là Phạm Khắc N1 (ngày 09/10/2017 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng TN&MT huyện K xác nhận tên chủ sử dụng đất có sai sót được đính chính lại là Phạm Văn N theo đề nghị của gia đình được UBND xã C xác nhận ngày 18/9/2017) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 137.2017/HĐTC/KCNHD12 ngày 11/10/2017 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của ông T2 với tổng số tiền 400.000.000 đồng.

- Tài sản 3: Nhà xây 4 tầng, bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>, diện tích sàn 224m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 56m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Số B, N, phường T, thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số BO126239, số vào sổ cấp GCN CH00026 do UBND thành phố H cấp ngày 11/06/2013, chủ sở hữu là ông Cao Hùng H1 và bà Hoàng Thị L. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 117/2018/HĐBĐ/NHCT346/KCNHD12 ngày 12/9/2018.

Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ đối với V2 thì ông T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của ông T2 thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với V2 thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho ông T2, bà T3; ông H1, bà L; ông N, bà B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, tiền án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/9/2024 ông Cao Hùng H1 kháng cáo phần bản án liên quan đến tài sản thế chấp. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp liên quan đến tài sản của vợ chồng ông, vì ông T2 có hành vi lừa đảo ngân hàng.

Ngày 30/9/2024 bà Nguyễn Thị B, ông Phạm Văn N kháng cáo một phần bản án liên quan đến tài sản thế chấp của ông bà. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc đề nghị xử lý tài sản bảo đảm. Vì ông T2 có hành vi lừa đảo, sử dụng vốn không đúng mục đích, chiếm đoạt tiền của ngân hàng. Hành vi của ông T2 đã có đơn tố cáo nhưng chưa xử lý triệt để, trong khi đó TAND huyện Kim Thành đã đưa vụ án ra xét xử là không đảm bảo quyền lợi của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông H1, ông N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo đều xác định việc ký hợp đồng thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên quá trình sử dụng vốn của ông T2 là không đúng mục đích, có hành vi lừa dối ngân hàng để chiếm đoạt tiền vay nên phải xử lý bằng pháp luật hình sự. Tại cấp sơ thẩm đã gửi đơn đến cơ quan Công an có thẩm quyền để giải quyết nhưng chưa được xử lý triệt để, trong khi đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử là vi phạm quyền lợi của các đương sự. Do vậy đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa hoặc tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo đã gửi đến Cơ quan công an đối với hành vi lừa dối của ông T2. Đề nghị miễn tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đối với ông H1 (nếu yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V2 đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ

luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm. Về án phí: Ông N, bà B phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đối với ông H1.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Phạm Văn N; bà Nguyễn Thị B; ông Cao Hùng H1 trong thời gian quy định nên kháng cáo hợp lệ. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt một số đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức giữa Ngân hàng V2 và ông Nguyễn Văn T2 số 239/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD12 ngày 16/10/2018 kèm theo Giấy nhận nợ ngày 25/12/2018; Giấy nhận nợ ngày 26/12/2018; Giấy nhận nợ ngày 27/12/2018; Giấy nhận nợ ngày 07/01/2019; Giấy nhận nợ ngày 08/01/2019; Giấy nhận nợ ngày 23/10/2018; Giấy nhận nợ ngày 24/10/2018. Tổng số hạn mức cấp tín dụng là 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng). Số tiền ông T2 còn nợ đối với các Giấy nhận nợ kèm theo Hợp đồng cho vay hạn mức trên được tính đến ngày 26/9/2024 là: Nợ gốc: 2.493.978.406 đồng; lãi trong hạn là 54.561.928 đồng; lãi quá hạn là 1.866.045.108 đồng. Tổng tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn là; 4.414.585.442 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng như cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này, nên HĐXX không xem xét.

[2.2] Xét kháng cáo của các đương sự, HĐXX xét thấy:

[2.2.1] Đối với hợp đồng của ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị B liên quan đến tài sản thế chấp, bao gồm: Nhà xây 1 tầng, mái bê tông, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> + Nhà xây 1 tầng mái bê tông diện tích xây dựng 40m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất 310m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 02 tại xã C, huyện K, tỉnh Hải Hưng (nay là xã C, huyện K, Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G551725, số vào sổ cấp GCN 667/QSĐĐ/... do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 21/9/1996, chủ sở hữu là Phạm Khắc N1 (ngày 09/10/2017 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng TN&MT huyện K xác nhận tên chủ sử dụng đất có sai sót được đính chính lại là Phạm Văn N theo đề nghị của gia đình được UBND xã C xác nhận ngày 18/9/2017). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 137.2017/HĐTC/KCNHD12 ngày 11/10/2017; đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông T2 đối với V2 số tiền 400.000.000 đồng.



[2.2.2] Đối với tài sản thế chấp của ông Cao Hùng H1, bà Hoàng Thị L gồm: Nhà xây 4 tầng, bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>, diện tích sàn 224m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 56m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Số B, N, phường T, thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO126239, sổ vào sổ cấp GCN CH00026 do UBND thành phố H cấp ngày 11/06/2013, chủ sở hữu là ông Cao Hùng H1 và bà Hoàng Thị L. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 117/2018/HĐBĐ/NHCT346/KCNHD12 ngày 12/9/2018.

[2.2.3] Các hợp đồng thế chấp trên được các bên đương sự trực tiếp ký một cách tự nguyện, các đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định cả về nội dung và hình thức hợp đồng. Tại Điều 1 của 03 hợp đồng thế chấp tài sản, về nghĩa vụ được bảo đảm đều quy định cụ thể về phạm vi, nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản. Do đó, trong trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V2 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi số tiền của ông T2 còn nợ. Nếu số tiền thu được từ việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản đảm bảo theo thủ tục thi hành án không đủ trả tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn thì ông T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V2 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Trong vụ án này, tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn T2 - bà Đỗ Thị T3, ông Cao Hùng H1 - bà Hoàng Thị L đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của ông T2 đối với V2; tài sản thế chấp của ông Phạm Văn N – bà Nguyễn Thị B có giá trị nghĩa vụ bảo đảm gồm: Giá trị các khoản tín dụng (nợ gốc) tôi đã mà V2 cấp cho ông T2 là 400.000.000 đồng và toàn bộ số tiền lãi, phí, tiền phạt.... Như vậy, cấp sơ thẩm tuyên xử lý về tài sản bảo đảm của ông Cao Hùng H1 và bà Hoàng Thị L, ông Phạm Văn N và Nguyễn Thị B là có căn cứ pháp luật.

[2.2.3] Các đương sự kháng cáo đều cho rằng ông T2 có hành vi lừa đảo nên có dấu hiệu tội phạm hình sự, đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án hình sự. Hội đồng xét xử xét thấy: Cấp sơ thẩm đã chuyển hồ sơ đến Công an huyện K để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngày 7/12/2023 cơ quan CSĐT công an huyện K có Phiếu hướng dẫn số 2787 đối với đơn của ông Cao Hùng H1 xác định: Việc thỏa thuận cho vay giữa ngân hàng V với hộ kinh doanh ông Nguyễn Văn T2 là có thật, có tài sản thế chấp và được bên thứ 3 (có tài sản thế chấp) đồng ý. Các hóa đơn chứng từ về việc ông T2 mua của ông S chỉ là điều kiện để V giải ngân khoản vay của ông T2 nhằm mục đích kinh doanh; gia đình ông T2 cam kết sẽ trả tiền cho ông H1, ông N. Do vậy xác định đây là tranh chấp trong lĩnh vực dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của công an huyện K. Đề nghị ông H1 và ông N gửi đơn đến TAND huyện Kim Thành để giải quyết theo thẩm quyền. Sau khi nhận hướng dẫn trên của Công an huyện K; ông H1, ông N đã khiếu nại phiếu hướng dẫn trên nhưng chưa có kết quả giải quyết của Công an huyện K. HĐXX

xác định: Đây là vụ án nguyên đơn khởi kiện về tranh chấp kinh doanh thương mại, việc giải quyết dứt điểm tranh chấp nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Kiến nghị Công an huyện K xem xét, trả lời khiếu nại của ông H1 và ông N theo quy định của pháp luật; trường hợp cơ quan chức năng có căn cứ xác định dấu hiệu tội phạm, giải quyết hành vi phạm tội theo thủ tục tố tụng hình sự; nếu xác định có thiệt hại thì sẽ xem xét giải quyết vấn đề trách nhiệm dân sự. Như vậy, TAND huyện Kim Thành đã đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự trong vụ án. Yêu cầu tạm ngừng hoặc tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông H1, bà L, ông N, bà B để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo hành vi phạm tội của ông T2 xong mới giải quyết vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Cao Hùng H1, ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương về phân xử lý tài sản thế chấp của ông H1, ông N, bà B.

[4] Về án phí: Ông N, bà B kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Ông H1 là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, theo quy định tại Điều 12, 15, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 15, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N; bà Nguyễn Thị B; ông Cao Hùng H1. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương về phân xử lý tài sản thế chấp của ông Cao Hùng H1, bà Hoàng Thị L; Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị B.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Ông Nguyễn Văn T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ V2 được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là:

- Nhà xây 1 tầng, mái bê tông, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> + Nhà xây 1 tầng

mái bê tông diện tích xây dựng 40m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất 310m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 02 tại xã C, huyện K, tỉnh Hải Hưng (nay là xã C, huyện K, Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G551725, sổ vào sổ cấp GCN 667/QSDD/... do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 21/9/1996, chủ sở hữu là Phạm Khắc N1 (ngày 09/10/2017 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng TN&MT huyện K xác nhận tên chủ sử dụng đất có sai sót được đính chính lại là Phạm Văn N theo đề nghị của gia đình được UBND xã C xác nhận ngày 18/9/2017) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 137.2017/HĐTC/KCNHD12 ngày 11/10/2017 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của ông T2 với tổng số tiền 400.000.000 đồng.

- Nhà xây 4 tầng, bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>, diện tích sàn 224m<sup>2</sup> + giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 56m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Số B, N, phường T, thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO126239, sổ vào sổ cấp GCN CH00026 do UBND thành phố H cấp ngày 11/06/2013, chủ sở hữu là ông Cao Hùng H1 và bà Hoàng Thị L. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 117/2018/HĐBĐ/NHCT346/KCNHD12 ngày 12/9/2018.

Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ đối với V2 thì ông T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của ông T2 thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với V2 thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho ông T2, bà T3; ông H1, bà L; ông N, bà B.

3. Về án phí: ông Phạm Văn N; bà Nguyễn Thị B phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000đ và 1.700.000đ đã nộp tạm ứng án phí, theo các biên lai thu tiền số 0006402 ngày 15/10/2024 và 0006465 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Miễn án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đối với ông Cao Hùng H1. Hoàn trả ông Cao Hùng H1 và vợ Hoàng Thị L số tiền 300.000đ và 1.700.000đ tạm ứng án phí đã nộp, theo các biên lai thu tiền số 0006400 ngày 14/10/2024 và biên lai số 0006466 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Kim Thành;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành;

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

(đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa, lưu VP.

**Nguyễn Minh Tân**