

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 5 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phụng.

Các Thẩm phán:

+ Ông Nguyễn Tử Lượng.

+ Ông Nguyễn Đức Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Hồng Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24/4/2025 và ngày 23/5/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025 về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2025/QĐ-PT ngày 04/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 09/2025/QĐ-PT ngày 27/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐPT-DS ngày 24/4/2025, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 25/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Thanh H, sinh năm 1963 và bà Trương Thị Thu T, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: số nhà A, ngõ C, đường P, phố D, phường Đ, thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (B). Địa chỉ: T, số A đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của B (theo văn bản uỷ quyền ngày 03/01/2024): ông Vũ Mạnh L, ông Nguyễn Huy S, ông Lâm Quang H1, ông Đặng Quang M, bà Đinh Trần Thanh X; đều là người đại diện theo uỷ quyền lại của bị đơn. (Ông

L, ông S, ông M vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/4/2025; bà X, ông H1 có mặt tại phiên tòa ngày 24/4/2025).

Người đại diện hợp pháp của B (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/4/2025): ông Lê Quang Đ, ông Nguyễn Huy S, ông Dương Thái H2, bà Đinh Trần Thanh X, ông Lâm Quang H1; đều là người đại diện theo uỷ quyền lại của bị đơn. (Ông Đ, ông S vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/5/2025; ông H2, bà X, ông H1 có mặt tại phiên tòa ngày 23/5/2025).

Địa chỉ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh N: đường L, phường Đ, thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH X1. Địa chỉ: số A, đường P, phố D, phường Đ, thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH X1: ông Vũ Đức T1, Giám đốc Công ty TNHH X1. Là người đại diện theo pháp luật. (Có mặt).

4. *Người kháng cáo*: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/11/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Trương Thị Thu T trình bày:

Ngày 17/8/2010, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là B) và ông H bà T ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445/10/HĐ theo mẫu do B Chi nhánh N lập; hợp đồng được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) phường N chứng thực. Theo hợp đồng, ông H, bà T đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp là thửa đất CL6.17, diện tích 297m²; địa chỉ thửa đất: khu đô thị M, phường N, thành phố N; đất đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 149756 ngày 25/01/2010 để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 và các hợp đồng bảo lãnh khác với số tiền cho vay là 2.376.000.000 đồng giữa bên nhận thế chấp B Chi nhánh N và Công ty TNHH X1 (sau đây viết tắt là Công ty X1) bao gồm nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, các khoản phạt và các khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ.

Nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện: giá trị tài sản thế chấp là 2.960.000.000 đồng. Thời hạn thế chấp: hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký và kết thúc khi bên vay vốn hoàn thành nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp hoặc bên vay vốn có biện pháp bảo đảm thay thế hoặc tài sản thế chấp đã xử lý. Việc đăng ký các thủ tục thế chấp tại cơ quan chức năng do B Chi nhánh N chịu trách nhiệm thực hiện.

Trong thời gian từ tháng 8 năm 2010 đến tháng 9 năm 2014, Công ty X1 không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào đối với B Chi nhánh N, các khoản vay tại hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ đã được Công ty X1 trả đầy đủ, đến nay không còn dư nợ.

Ngày 29/9/2014, ông H, bà T và B Chi nhánh N đã ký Văn bản sửa đổi, bổ sung (sửa đổi khoản 2 Điều 1 về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất) số 20178/14/427996, hợp đồng sửa đổi được chứng thực tại UBND phường N. Theo đó, ông H, bà T đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty TNHH X2 (sau đây viết tắt là Công ty X2) đối với B Chi nhánh N theo các hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng bảo lãnh. Ngày 29/9/2014, B Chi nhánh N đã cho Công ty X2 vay số tiền 18.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 21016/14/6594058/HĐ.

Đến năm 2015, Công ty X2 đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho B Chi nhánh N và hiện nay không còn dư nợ của bất cứ khoản vay/bảo lãnh nào đối với B Chi nhánh N. Ông H, bà T đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ bảo đảm đối với Công ty X2 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 20178/14/427996 ngày 29/9/2014 kèm theo. Căn cứ khoản 2 Điều 4 hợp đồng thế chấp tài sản số 20445 vợ chồng ông H, bà T có quyền nhận lại các giấy tờ về tài sản thế chấp sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ. Căn cứ khoản 1 Điều 5 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445, khoản 1 Điều 350 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2005, B Chi nhánh N có nghĩa vụ giao lại giấy tờ về tài sản thế chấp và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xóa đăng ký theo quy định của pháp luật.

Ông H, bà T đã nhiều lần gửi đơn đến B Chi nhánh N đề nghị thực hiện thanh lý hợp đồng thế chấp số 20445. Ngày 17/10/2023, B Chi nhánh N có văn bản trả lời với nội dung xác định việc dùng toàn bộ tài sản thế chấp của ông H, bà T từ bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty X1 sang bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty X2 không phải là thay thế phạm vi nghĩa vụ bảo đảm mà chỉ là bổ sung thêm nghĩa vụ của tài sản thế chấp. Trả lời của B Chi nhánh N nêu trên không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005 vào thời điểm cuối tháng 9 năm 2014 tổng dư nợ tiền vay của Công ty X1 và Công ty X2 lớn hơn nhiều lần giá trị tài sản thế chấp của ông H, bà T nên việc ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung là thay thế nghĩa vụ dân sự từ doanh nghiệp này sang doanh nghiệp khác. Vì vậy, ông H, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung ký giữa ông H, bà T và B Chi nhánh N. Buộc B trả lại cho ông H và bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 149756 mang tên Trần Thanh H do UBND thành phố N cấp ngày 25/01/2020. Buộc B thực hiện các thủ tục xóa đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm đối với tài sản thế chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Năm 2010, B đã cấp tín dụng cho Công ty X1 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng hạn mức, năm 2010 B và các bên thứ ba đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản nợ của Công ty. Vợ chồng ông Trần Thanh H, bà Trương Thị Thu T

và B Chi nhánh N ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 (sau đây viết tắt là hợp đồng thế chấp số 20445).

Ngày 25/7/2012, ông H, bà T và B Chi nhánh N ký kết Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp. Các bên thống nhất sửa đổi khoản 2 Điều 1 với nội dung bên thế chấp đồng ý bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Ngân hàng và Công ty X1, sửa đổi điều khoản về giá trị tài sản thế chấp.

Ngày 29/9/2014, ông H, bà T và B Chi nhánh N tiếp tục ký kết văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp. Theo đó, B và ông H, bà T thống nhất bổ sung thêm nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của Công ty X2.

Đến tháng 01 năm 2015, Công ty X2 đã trả hết nợ tại B, nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản của ông H, bà T tiếp tục được bảo đảm cho Công ty X1 (đang có dư nợ tại thời điểm Công ty X2 hết nghĩa vụ tại B).

Căn cứ quy định tại Điều 1, Điều 12 hợp đồng thế chấp số 20445 và Điều 1 Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ký ngày 29/9/2014, đồng thời tại thời điểm ký Văn bản sửa đổi, hợp đồng thế chấp nêu trên, Công ty X1 vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho B. Do đó, nội dung sửa đổi, bổ sung được hiểu là bổ sung thêm nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của Công ty X2 tại B, không phải là thay thế nghĩa vụ bảo đảm từ khoản vay của Công ty X1 sang bảo đảm cho nghĩa vụ của khoản vay của Công ty X2.

Hợp đồng tín dụng hạn mức 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 có hiệu lực trong thời hạn 01 năm, đến năm 2011 hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 hết hiệu lực. Công ty X1 tiếp tục ký các hợp đồng hạn mức theo từng năm tiếp theo và được đảm bảo bằng tài sản của Công ty và các tài sản của bên thứ ba, trong đó có hợp đồng thế chấp số 20445. Năm 2021, Công ty X1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với B, tính đến ngày 31/12/2023, tổng dư nợ là 150.970.215.630 đồng.

Đến nay, khoản vay của Công ty X2 tại B đã được tất toán toàn bộ dư nợ. Do đó, tài sản của ông H, bà T vẫn tiếp tục bảo đảm cho khoản vay của Công ty X1. B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH X1 trình bày:

Từ năm 2008, Công ty X1 là khách hàng vay vốn tại B. Tháng 8 năm 2010, Công ty X1 cần vay thêm vốn để mở rộng hoạt động nên B yêu cầu phải bổ sung thêm tài sản thế chấp. Khi đó ông H, bà T đã đồng ý cho doanh nghiệp mượn lô đất CL6.17, diện tích 297m² là tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ các khoản nợ tại các hợp đồng tín dụng cụ thể phát sinh theo hợp đồng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 ký giữa B Chi nhánh N và Công ty X1 (sau đây viết tắt là hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10) với phạm vi bảo đảm số tiền vay là 2.376.000.000 đồng. Ngày 17/8/2010, vợ chồng ông H, bà T cùng B ký hợp đồng thế chấp số 20445, theo đó: phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 với số tiền vay tối

đa là 2.376.000.000 đồng. Giá trị tài sản thế chấp là 2.970.000.000 đồng. Khi các thủ tục thế chấp hoàn tất, B đã cho Công ty X1 vay tại một số hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10. Đến năm 2013 toàn bộ các khoản vay tại hợp đồng 21357/10/HĐ đã được doanh nghiệp trả nợ đầy đủ cả gốc và lãi cho B.

Tháng 9 năm 2014, do Công ty X1 không có nhu cầu vay thêm vốn, ông T1 đã tiếp tục đề nghị và được vợ chồng ông H, bà T đồng ý chuyển toàn bộ tài sản thế chấp là mảnh đất còn thế chấp tại B Chi nhánh N để chuyển sang bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty X2 đối với B theo hợp đồng tín dụng ký giữa doanh nghiệp này và B Chi nhánh N. Ngày 29/9/2014, vợ chồng ông H, bà T cùng B Chi nhánh N ký Văn bản sửa đổi, bổ sung số 20178/14/427996 sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 về phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445, văn bản đã được UBND phường N chứng thực. Theo đó, vợ chồng ông H, bà T đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp là mảnh đất đang được B quản lý để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty X2 đối với B theo các hợp đồng tín dụng. Trên cơ sở Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 20178 ngày 29/9/2014 và một số tài sản của bên thứ ba khác, B đã cho Công ty X2 vay tại hợp đồng tín dụng số 21016/14/6594058/HĐ ngày 29/9/2014 với số tiền 18.000.000.000 đồng. Năm 2015, Công ty X2 đã hoàn thành các nghĩa vụ trả nợ với B và đã làm thủ tục giải thế. Hiện nay, dư nợ gốc Công ty X1 vay B khoảng 115.000.000.000 đồng, đều là các khoản vay theo các hợp đồng cụ thể của các hợp đồng tín dụng hạn mức năm 2019 và năm 2020, không liên quan đến phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của vợ chồng ông H, bà T nên B phải trả lại tài sản thế chấp cho ông H, bà T.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2024 thể hiện: Lô đất số CL6.17, tờ bản đồ quy hoạch (nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 36) bản đồ địa chính phường N đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ149756 ngày 25/01/2010 mang tên ông Trần Thanh H, tổng diện tích 297m², tài sản trên đất có 01 nhà biệt thự 04 tầng, xây thô, 01 bể nước sinh hoạt. Ông H, bà T và đại diện hợp pháp của bị đơn xác định toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông H, bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 121, 122, 124, 324, 349, 350, 357, 371, 423, 424, 717, 718, 719 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản: tuyên bố chấm dứt việc thế chấp tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445/10/HĐ ký ngày 17/8/2010; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 số 20122/12/HĐ ngày

25/7/2012; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 số 20178/14/427996/SĐBS ngày 29/9/2014 được ký kết giữa ông H, bà T và B Chi nhánh N. Buộc B phải trả lại cho ông H và bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 149756 do UBND thành phố N, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 25/01/2020, tên người sử dụng đất ông Trần Thanh H. B có trách nhiệm yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/11/2024 người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: các bên chỉ thực hiện sửa đổi, bổ sung thêm nghĩa vụ của Công ty X2 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tại B, tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng thế chấp và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã ký kết, không thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp. Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, các bên không có ý kiến gì về việc tài sản đang thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ nợ vay của 02 Công ty (Công ty X2 và Công ty X1) tại B. Đến tháng 01 năm 2015, sau khi Công ty X2 thực hiện tất toán các khoản vay tại B thì tài sản của ông H, bà T vẫn tiếp tục được theo dõi bảo đảm cho các khoản vay của Công ty X1. Kể từ thời điểm các khoản vay của Công ty X1 quá hạn, B đã nhiều lần làm việc với bên vay/bên bảo đảm (ông Thông/ông H3) về việc trả nợ vay/xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty X1. Tại Biên bản làm việc ngày 26/12/2022 giữa B và Công ty X1, Biên bản làm việc tháng 12 năm 2022 giữa B và ông H3, các bên đều xác nhận ông H3, bà T sử dụng tài sản hợp pháp của mình là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số CL6.17 đang bảo đảm cho khoản vay của Công ty X1 tại B. Ngoài ra, quá trình làm việc ông H3, bà T còn có nguyện vọng được thực hiện nghĩa vụ bảo đảm để lấy lại tài sản đang thế chấp. Căn cứ vào quá trình thực hiện hợp đồng, ý chí của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng, B có cơ sở để xác định Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp được hiểu theo nghĩa bổ sung nghĩa vụ của Công ty X2 phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tại B. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 29/10/2024. Giải quyết lại vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã ký giữa ông H3, bà T và B theo thủ tục phúc thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H3 và bà T. Việc thế chấp tài sản tại hợp đồng thế chấp và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã ký giữa ông H3, bà T và B tiếp tục được thực hiện, đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1 tại B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Trương Thị Thu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH X1 có quan điểm: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến như sau: trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 311, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của B làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu thay đổi kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của phía bị đơn. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn như sau: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.4] Tại phiên tòa ngày 24/4/2025, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để họ tự hòa giải, Hội đồng xét xử đã ban hành Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐPT-DS ngày 24/4/2025.

Tại phiên tòa ngày 24/4/2025, người đại diện hợp pháp của B (theo văn bản uỷ quyền ngày 03/01/2024) ông Vũ Mạnh L, ông Nguyễn Huy S, ông Đặng Quang M vắng mặt; ông Lâm Quang H1, bà Đinh Trần Thanh X có mặt. Tại phiên tòa ngày 23/5/2025 người đại diện hợp pháp của B (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/4/2025) ông Lê Quang Đ, ông Nguyễn Huy S vắng mặt; ông Dương Thái H2, ông Lâm Quang H1, bà Đinh Trần Thanh X có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.5]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không đưa Công ty X2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định thiếu người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định Công ty X2 đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với B. Do đó, quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty X2 không phải xem xét, giải quyết trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty X2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung của vụ án.

[2.1] Ngày 17/8/2010, bên thế chấp là ông H bà T và bên nhận thế chấp là B Chi nhánh N đã ký hợp đồng thế chấp số 20445 với nội dung: ông H bà T đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với B Chi nhánh N. Ông H bà T đồng ý bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 và các hợp đồng bảo lãnh khác với số tiền cho vay là 2.376.000.000 đồng giữa bên nhận thế chấp và Công ty X1. Tài sản bảo đảm được sử dụng để bảo đảm cho toàn bộ các nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa khách hàng vay là Công ty X1 với Ngân hàng *trong giới hạn số tiền tối đa* bằng giá trị của tài sản bảo đảm nêu tại Điều 3 của hợp đồng này (tức giá trị tài sản thế chấp là 2.970.000.000 đồng).

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông H bà T đối với lô đất số CL6.17, tờ bản đồ: Quy hoạch; thửa đất có diện tích 297m² đất ở; đất đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 149756 ngày 25/01/2010 mang tên ông Trần Thanh H; địa chỉ thửa đất: khu đô thị M thuộc phường N, thành phố N (nay là thành phố H) (sau đây viết tắt là thửa đất số CL6.17). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445 được chứng thực ngày 17/8/2010 tại UBND phường N.

Tại Biên bản định giá ngày 17/8/2010 thể hiện nội dung: mục đích định giá là xác định giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất để đảm bảo tiền vay cho Công ty X1, ông H bà T và B Chi nhánh N thống nhất giá trị quyền sử dụng đất là 2.970.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445 nêu trên được giao kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực và có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.2] Tại Văn bản số 20122/12/HĐ ngày 25/7/2012 về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 được ký kết giữa B Chi nhánh N và ông H, bà T (sau đây viết tắt là Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20122/12) có nội dung thỏa thuận như sau: sửa đổi khoản 2 Điều 1 (nghĩa vụ được bảo đảm): bên thế chấp đồng ý bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa

vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Công ty X1 bao gồm các nghĩa vụ sau: nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh. Sửa đổi Điều 3 như sau: giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của hợp đồng này là 3.260.000.000 đồng.

Tại Biên bản định giá ngày 25/7/2012 thể hiện nội dung: mục đích định giá là xác định giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất để đảm bảo tiền vay cho Công ty X1, ông H bà T và B Chi nhánh N thống nhất giá trị quyền sử dụng đất là 3.260.000.000 đồng.

[2.3] Ngày 29/9/2014 B Chi nhánh N và Công ty X2 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 21016/14/6594058/HĐ (sau đây viết tắt là hợp đồng tín dụng số 21016/14) với nội dung: Ngân hàng cho Công ty X2 vay số tiền 18.000.000.000 đồng; mục đích vay là trả tiền mua bán xi măng, thép để kinh doanh vật liệu xây dựng; thời hạn vay 6 tháng; bên vay có trách nhiệm thanh toán nợ gốc theo quy định là ngày 29/3/2015...;hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và kết thúc khi bên vay trả nợ xong cả gốc, lãi và phí (nếu có) của toàn bộ những khoản vay đã phát sinh từ hợp đồng này...

[2.4] Tại Văn bản số 20178/14/427996/SĐBS ngày 29/9/2014 về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 được ký kết giữa B Chi nhánh N và ông H, bà T (sau đây viết tắt là Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14) có nội dung thỏa thuận như sau: sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 - Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp; bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 hợp đồng này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty X2 đối với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng cấp bảo lãnh bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh...Các văn bản, hợp đồng đã dẫn chiếu đến điều khoản tại hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 đã được sửa đổi, bổ sung theo Điều 1 Văn bản này được hiểu là dẫn chiếu đến điều khoản sửa đổi, bổ sung tương ứng...

Trong Văn bản sửa đổi, bổ sung số 20178 nêu trên, có nêu “Căn cứ vào đề nghị của ông H, bà T”. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được cho Tòa án đơn đề nghị của ông H, bà T.

[3] Về nội dung kháng cáo của B.

[3.1] Phía bị đơn cho rằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại lô số CL6.17, diện tích 297m² đất ở là tài sản thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ nợ vay của 02 Công ty (Công ty X2 và Công ty X1) tại B. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận: hợp đồng tín dụng hạn mức 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 có hiệu lực trong thời hạn 01 năm. Dư nợ liên quan đến hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10 đã

được Công ty X1 trả hết trong năm 2011. Đối với khoản vay của Công ty X2: tháng 01 năm 2015 Công ty X2 đã tắt toán hết khoản vay tại B.

Theo quy định của pháp luật, những tình tiết, sự kiện nêu trên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Để xác định việc Công ty X1 có tiếp tục ký các hợp đồng hạn mức theo từng năm tiếp theo, Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo ngày 28/3/2024 yêu cầu bị đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 và các hợp đồng bảo lãnh được ký giữa B Chi nhánh N và Công ty X1 từ ngày 08/7/2010 đến ngày 29/9/2014. Tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc thanh toán, tắt toán, gia hạn khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/07/2010... Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nêu trên theo yêu cầu của Toà án cấp sơ thẩm. Các bên đương sự không cung cấp được hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10/HĐ ngày 08/7/2010 và các hợp đồng bảo lãnh được ký giữa B Chi nhánh N và Công ty X1 từ ngày 08/7/2010 đến ngày 29/9/2014.

Lời khai của người đại diện hợp pháp của Công ty X1 cũng phù hợp với các tình tiết của vụ án khi xác định Công ty X1 đã thanh toán toàn bộ số nợ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357/10 cho B đúng như phía bị đơn trình bày, còn khoản dư nợ hiện nay của Công ty X1 với B Chi nhánh N đều là các khoản vay theo các hợp đồng cụ thể của hợp đồng tín dụng hạn mức năm 2019, năm 2020; không nằm trong khoảng thời gian từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 21357 (ngày 08/7/2010) đến ngày ký hợp đồng tín dụng số 21016/14 và ngày ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14 (ngày 29/9/2014).

[3.2] Đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20122/12 được B Chi nhánh N và ông H, bà T thỏa thuận về việc ông H bà T đồng ý bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Công ty X1, giá trị tài sản thế chấp là 3.260.000.000 đồng; vấn đề này cũng phù hợp với *mục đích định giá* thể hiện tại Biên bản định giá ngày 25/7/2012 là xác định giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất để đảm bảo tiền vay cho Công ty X1.

Theo khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về sửa đổi hợp đồng dân sự như sau: trong trường hợp hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép thì việc sửa đổi hợp đồng cũng phải tuân theo hình thức đó.

Đối chiếu với quy định nêu trên, hợp đồng thế chấp số 20445 được chứng thực tại UBND phường N. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20122/12 không thực hiện việc chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của văn bản.

[3.3] Đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14.

Tại hợp đồng tín dụng số 21016/14 được ký kết giữa B Chi nhánh N với Công ty X2 thể hiện nội dung: Ngân hàng cho Công ty X2 vay số tiền

18.000.000.000 đồng; hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và kết thúc khi bên vay trả nợ xong cả gốc, lãi và phí (nếu có) của toàn bộ những khoản vay đã phát sinh từ hợp đồng này.

Về nội dung của Điều kiện và điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng số 21016/14) có nội dung: nghĩa vụ trả nợ của khoản vay được bảo đảm bằng bất kỳ biện pháp bảo đảm nào dưới đây: *thế chấp tài sản của bên thứ 3 với tỷ lệ tài sản đảm bảo là 100%*.

Theo Báo cáo thẩm định giá trị tài sản ngày 22/9/2014 của B Chi nhánh N xác định: giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất lô đất số CL6.17 là 3.260.000.000 đồng; không ghi rõ mục đích thẩm định giá trị tài sản để đảm bảo tiền vay cho Công ty nào; chỉ ghi là mục đích “làm cơ sở duyệt vay”.

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14 phù hợp với nội dung của hợp đồng tín dụng số 21016/14: bên thế chấp đồng ý **dùng toàn bộ** tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 hợp đồng này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty X2 đối với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng ... Các văn bản, hợp đồng đã dẫn chiếu đến điều khoản tại hợp đồng thế chấp số 20445 đã được sửa đổi, bổ sung theo Điều 1 Văn bản này được hiểu là dẫn chiếu đến điều khoản sửa đổi, bổ sung tương ứng..... Đồng thời Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14 cũng phù hợp với nội dung của khoản 1 Điều 4 của hợp đồng thế chấp số 20445 quy định ông H bà T không được dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản. Tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng thế chấp số 20445 quy định rõ: tài sản bảo đảm được sử dụng để bảo đảm cho toàn bộ các nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa khách hàng vay là Công ty X1 với Ngân hàng *trong giới hạn số tiền tối đa bằng giá trị của tài sản bảo đảm nêu tại Điều 3 của hợp đồng này*.

Tại Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Phía bị đơn cũng không chứng minh được nghĩa vụ trả nợ của Công ty X1 đến ngày 29/9/2014 là bao nhiêu, trong khi người đại diện hợp pháp của bị đơn xác nhận trong đơn kháng cáo: tại thời điểm ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14, Công ty X1 vẫn còn nghĩa vụ trả nợ đối với B cùng với số tiền Công ty X2 vay theo hợp đồng tín dụng số 21016/14 với số tiền 18.000.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế và trái quy định tại Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2005, không quy định về bổ sung hợp đồng, chỉ quy định về sửa đổi hợp đồng.

Tại khoản 6, khoản 8 Điều 409 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về giải thích hợp đồng dân sự: ... Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích

trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng....Trong trường hợp bên mạnh thế đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên yếu thế thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên yếu thế.

Đối chiếu với quy định nêu trên, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14 chính là văn bản thoả thuận sửa đổi nghĩa vụ bảo đảm từ khoản vay của Công ty X1 sang bảo đảm nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty X2, không phải là bổ sung nghĩa vụ bảo đảm. Do đó, ông H, bà T không phải chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng hạn mức khác ký kết giữa B và Công ty X1.

Như vậy, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 26/9/2014 được hiểu theo nghĩa *bổ sung nghĩa vụ của Công ty X2* theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tại B và cho rằng ngày 29/9/2014 tài sản thế chấp đang thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ nợ vay của 02 Công ty (Công ty X2 và Công ty X1) tại B là không có căn cứ.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xuất trình *Biên bản làm việc về việc xử lý khoản nợ của Công ty X1 ngày 26/12/2022* thể hiện: các bên xác nhận rằng, Công ty X1 và các bên thứ ba đã thế chấp các tài sản để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo các giao dịch bảo đảm với Ngân hàng, trong đó có hợp đồng bảo đảm số 20445/10/HĐ ngày 07/8/2010, chủ sở hữu tài sản là ông H bà T...Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc nêu trên chỉ có ông Vũ Đức T1 ký tại mục Khách hàng và đại diện Ngân hàng có chữ ký của ông Nguyễn Huy S, ông Lâm Quang H1; không có chữ ký, không có sự xác nhận của ông H bà T.

Đối với *Biên bản làm việc tháng 12 năm 2022* (không ghi ngày) do người đại diện hợp pháp của bị đơn xuất trình tại phiên tòa thể hiện Biên bản làm việc không có sự tham gia của bà T (vợ ông H), chỉ có ông H có ý kiến như sau: "...Chúng tôi có đề nghị được thực hiện nghĩa vụ bảo đảm (được thể hiện trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20445/10/HĐ ngày 17/8/2010 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 20122/12/HĐ ngày 25/7/2012) và nhận lại tài sản thế chấp". Trong khi Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14 là văn bản thoả thuận sửa đổi nghĩa vụ bảo đảm từ khoản vay của Công ty X1 sang bảo đảm nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty X2 như đã nhận định nêu trên. Mặt khác, Biên bản làm việc nêu trên không có sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản là bà T (vợ ông H) nên không phát sinh hiệu lực giữa các bên. Sau thời điểm tháng 01 năm 2015, Công ty X2 trả nợ xong cho B, giữa B và ông H, bà T cũng không cùng nhau ký bất cứ Văn bản nào xác nhận ông H, bà T tiếp tục dùng tài sản của mình để bảo đảm nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa Công ty X1 với B.

Đối với *Giấy đề nghị trả nợ để rút tài sản thế chấp* đề ngày 21/12/2022 do người đại diện hợp pháp của bị đơn giao nộp tại phiên tòa: phía nguyên đơn xác định văn bản nêu trên do Ngân hàng hướng dẫn để làm thủ tục lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn cho rằng văn bản nêu trên thì phía nguyên

đơn thừa nhận tài sản của nguyên đơn vẫn dùng làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty X1. Hội đồng xét xử xét thấy:

Giấy đề nghị trả nợ để rút tài sản thế chấp có nội dung liên quan đến hợp đồng thế chấp số 20445 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20122/12; trong khi Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14 đã xác định tài sản bảo đảm không phải là bổ sung nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của Công ty X2 như đã nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với Biên bản làm việc ngày 24/4/2025 giữa các bên đương sự nêu phương án xử lý tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên toà ông H, bà T, ông T1 không đồng ý phương án hoà giải nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.5] Như vậy, ông H và bà T dùng tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của Công ty X1 đối với B đã chấm dứt kể từ ngày 29/9/2014 theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 20178/14. Kể từ ngày 29/9/2014, ông H và bà T dùng tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của Công ty X2 đối với B. Tính đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện (ngày 28/11/2023), các khoản vay của Công ty X2 tại B đã được tất toán, nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt, thuộc một trong các trường hợp chấm dứt thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sau khi Công ty X2 thanh toán, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân hàng, hợp đồng thế chấp tài sản số 20455 kết thúc, việc thế chấp tài sản chấm dứt, B Chi nhánh N có trách nhiệm trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho nguyên đơn và yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xóa đăng ký thế chấp là đúng quy định về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản theo Điều 350 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về chi phí tố tụng: ông H và bà T đã nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng. Nguyên đơn có quan điểm tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết chi phí tố tụng là đúng pháp luật.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình cho rằng *Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung còn mâu thuẫn, tuyên bố chấm dứt việc thế chấp tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2010, Văn bản sửa đổi bổ sung năm 2012, Văn bản sửa đổi bổ sung năm 2014 là chưa đủ căn cứ, không đưa Công ty X2 vào tham gia tố tụng; đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, huỷ bản án sơ thẩm là không có căn cứ* (trong khi tại phiên toà, phía bị đơn đã thay đổi yêu cầu kháng cáo là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đề nghị huỷ bản án sơ thẩm). Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị nêu trên của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Các lý do kháng cáo do phía người đại diện hợp pháp của bị đơn nêu ra đều không có căn cứ. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của B không được chấp nhận nên B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0002409 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/5/2025).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng TT, KT-THA;
- TAND TP Hoa Lư;
- Chi cục THADS TP Hoa Lư;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phụng