

Bản án số: 05/2023/KDTM-PT

Ngày 24/4/2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Tạ Duy Ước** và ông **Nguyễn Hồng Ánh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Thảo** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Đỗ Thị Kiều Nga** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLPT-KDTM ngày 14/11/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2022/KDTM-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2023/QĐ-PT ngày 07/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 22/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023 và số 38/2023/QĐ-PT ngày 07/4/2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng B. Địa chỉ: tháp B, 35 H, quận K, Hà Nội.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Kiều H - chức vụ: Giám đốc chi nhánh Hạ Long - Ngân hàng B (Theo Quyết định số 804/QĐ-B ngày 22/8/2019).

+ Người được ủy quyền lại: Ông Lê Ba C. Chức vụ: Kiểm soát phòng khách hàng doanh nghiệp - Ngân hàng B - Chi nhánh Hạ Long (Theo Quyết định ủy quyền số 0013/QĐ-B.HL ngày 06/01/2020), có mặt.

- **Bị đơn:** chị Trần Thị Minh P, sinh năm 1984, trú tại tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, có mặt;

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Minh P và bà Vũ Thị L: bà Phạm Thị T và bà Bùi Thị T1 - Luật sư Công ty H thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, bà T1 có mặt, bà T vắng mặt.

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

+ Ông Trần Hoài N, sinh năm 1954 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1957, cùng trú tại: tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, ông N vắng mặt, bà L có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L: Công ty H, địa chỉ: phòng 301-302, tầng 3, Tòa nhà 33 L, phường T, quận B, TP Hà Nội, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2023, ông Trần Huy H1 - Công ty H là người đại diện theo ủy quyền theo quyết định số 134/2023/QĐ-LS1 ngày 13/4/2023 của Giám đốc Công ty H. Có mặt.

+ Anh Lê Văn H2, sinh năm 1984, trú tại tổ 20, khu 3, phường V, thành phố U, vắng mặt;

+ Chị Trần Thị Hồng N, sinh năm 1982, trú tại tổ 19b, khu 6, phường Q, thành phố U, vắng mặt.

+ Phòng C. Đại diện pháp luật là ông Nguyễn Phi Hùng – chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách, vắng mặt;

+ Văn phòng Q. Đại diện pháp luật là bà Trần Thị L1 – chức vụ: Trưởng văn phòng, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: bị đơn chị Trần Thị Minh P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Hồng N, ông Trần Hoài N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở sáp nhập Ngân hàng C vào Ngân hàng B (gọi tắt là B) theo Quyết định số 589/QĐ-NHNN ngày 25/04/2015 v/v chấp thuận sáp nhập Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long vào Ngân hàng B) theo đó B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng với bà Trần Thị Minh P, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015:

Hạn mức tín dụng được cấp là 2.800.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh sim, thẻ điện thoại, thời hạn vay là 06 tháng từ 27/01/2015-27/7/2015, lãi suất cho vay trong hạn là 9,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 27/01/2015, hai bên đã ký hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD, số tiền giải ngân là 2.800.000.000 đồng.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, cụ thể bao gồm:

+ Quyền sử dụng 387m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 187m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do

Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N và Vũ Thị L.

+ Quyền sử dụng 387,1m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 136,7m²; đất thuộc phạm vi hành lang đường 50,4m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N và Vũ Thị L.

+ Quyền sử dụng 984,1m² đất (đất ở 511m²; đất TCLN 473,1m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N và Vũ Thị L.

+ Quyền sử dụng 335m² đất (đất xây dựng 210m²; đất vườn 95m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: Bà Vũ Thị L.

Các tài sản trên đồng thời còn là tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng khác, gồm: (1) Hợp đồng số TC.0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 và phụ lục hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, hợp đồng tín dụng số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, các hợp đồng này được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long với Công ty TNHH Thương mại Giang Nam do ông Trần Hoài N làm đại diện theo pháp luật; (2) Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/8/2010, phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 ký kết giữa Ngân hàng C với ông N, bà L; (3) Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 giữa Ngân hàng C với Doanh nghiệp tư nhân – Khách sạn Sentosa do bà Vũ Thị L là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 19/5/2020, nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, đề nghị tòa án đưa ra xét xử.

Quan điểm của của nguyên đơn tại phiên tòa:

Trong quá trình quan hệ tín dụng tại B mặc dù đã được B tạo điều kiện trong việc trả nợ nhưng bà Trần Thị Minh P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho B theo đúng cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng giữa hai bên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 27/4/2015. Do bị đơn không có phương án khả thi thanh toán các nghĩa vụ nợ cho B, sau nhiều lần B làm việc/ thông báo yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn; đồng thời bên vay và bên thế chấp cũng không hợp tác trong quá trình B yêu cầu thực hiện các hoạt động xử lý nợ.

Do vậy, tính đến ngày 23/9/2022, bà Trần Thị Minh P còn nợ Ngân hàng B (B) số tiền:

Nợ gốc: 2.800.000.000 đồng

Lãi trong hạn:	1.768.277.262 đồng
Lãi quá hạn:	350.612.064 đồng
Tổng nợ	4.918.889.326 đồng

Nay, Ngân hàng (B) yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả hết số tiền trên. Ngoài ra, B còn yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi bà Phương thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015, hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015 giữa hai bên.

Đồng thời, trường hợp bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng thì B yêu cầu Tòa án xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC ngày 14/12/2011, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC.01 ngày 19/01/2012 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC.02 ngày 28/11/2012 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC.03 ngày 24/01/2015 giữa bên thế chấp là ông N, bà L, bà Phương và bên nhận thế chấp là B để đảm bảo thi hành án.

Quan điểm của bị đơn Trần Thị Minh P:

Tại bản tự khai ngày 27/2/2020, bị đơn trình bày: Bị đơn xác nhận có vay tiền theo hợp đồng tín dụng H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015, hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015 giữa hai bên. Số tiền rút vốn là 2.800.000.000 đồng, không được rút trực tiếp mà cán bộ ngân hàng chuyển từ khoản này sang khoản khác, mục đích để thanh toán nợ cũ. Bị đơn đề nghị ngân hàng xem xét cơ cấu lại nợ.

Tại buổi làm việc ngày 20/01/2021, bị đơn có ý kiến sau khi đối chiếu giấy tờ như sau:

+ Trong hợp đồng tín dụng gốc do ngân hàng cung cấp có 02 dấu giáp lai trên và dưới, dấu dưới đóng vào cả 04 tờ giấy của hợp đồng, còn dấu trên chỉ đóng vào tờ số 1, 3, 4, đối với tờ 2 không có dấu giáp lai, ngoài ra tờ 2 không có chữ ký nháy của chị P và ngân hàng, bị đơn cho rằng tờ số 2 không đảm bảo pháp lý.

+ Đối với hợp đồng thế chấp bị đơn đang lưu giữ: Tại trang 1 thiếu chữ ký Nam, Luyện, bị đơn và công chứng viên, thiếu dấu giáp lai của văn phòng công chứng, có dấu giáp lai của ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long. Tại trang 1 có tên bị đơn, hợp đồng không có chữ ký nháy từng trang và chữ ký ở trang cuối của bị đơn, tại trang 2, 4, 6 không có chữ ký nháy của Nam, Luyện, bị đơn và ngân hàng. Tại trang 2 văn bản dòng 20 và 38 từ trên xuống không có sửa đổi.

So sánh với hợp đồng thế chấp ngân hàng nộp: Tại trang 1 có chữ ký Nam, Luyện và công chứng viên, có đủ giáp lai của phòng công chứng và ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long. Tại trang 1 không ghi thông tin gì của bị đơn. Hợp đồng không có chữ ký nháy từng trang và chữ ký trang cuối của bị đơn. Tại trang 2, tại dòng 20 và 38 từ trên xuống có sửa chữ D thành Đ.

+ Đối với phụ lục hợp đồng thế chấp 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012: Phụ lục này không có tên bị đơn tham gia ký hợp đồng, vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

+ Đối với phụ lục hợp đồng thế chấp 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012: Phụ lục này có tên bị đơn, tại trang 2, dòng 18, 20 và 37 từ trên xuống có chỉnh sửa nhưng không có dấu của phòng công chứng, ngoài ra, không có chữ ký của Nam, Luyện, Phương, ngân hàng và phòng công chứng. Tại trang 3, dòng 28 có sửa đổi mà không có dấu của phòng công chứng.

+ Đối với phụ lục hợp đồng thế chấp 0002.11/PLHĐTC.03 ngày 24/01/2015: trang 5 phần cuối phụ lục có một chữ ký nhưng không ghi tên ai, đề nghị làm rõ việc ký và tên của ai.

Ngày 20/01/2021, bị đơn đề nghị giám định chữ ký và con dấu, cụ thể: Đề nghị giám định chữ ký của bị đơn ở trang cuối của biên bản làm việc ngày 06/11/2015. Ngoài ra, do yêu cầu giám định con dấu trùng nhau, nên bị đơn đề nghị tòa án sử dụng kết quả giám định con dấu trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng số 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 của Tòa án Nhân dân thành phố U cho vụ án này.

Tại phiên tòa, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn khẳng định mình không nhận được tiền giải ngân, nguồn gốc tài sản thế chấp là của hộ gia đình, bà và chị N có đóng góp vào tài sản thế chấp nhưng không được tham gia ký hợp đồng thế chấp.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ngày 26/02/2020, ông N và bà L đều trình bày không đồng ý với phương án của ngân hàng, đề nghị ngân hàng rút đơn và cùng ngồi lại để cơ cấu nợ.

Ngày 08/10/2020, ông N và bà L có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị hủy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp, lý do vì ông N, bà L không tham gia ký hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp là của hộ gia đình chưa được phân chia rõ ràng.

Ngày 25/11/2020, ông N và bà L có lời khai bổ sung: lý do đưa ra yêu cầu độc lập là để đảm bảo quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình, để rõ ràng về phần đất và tài sản của các thành viên trong hộ.

Ngày 26/11/2020, ông N và bà L sửa đổi đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục vô hiệu, đề nghị xử lý hợp đồng vô hiệu theo pháp luật.

Tại phiên tòa, bà L giữ nguyên yêu cầu nói trên, trong đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, ông N giữ nguyên yêu cầu nói trên.

Ngày 19/10/2020, bà Trần Thị Hồng N có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể là đề nghị hủy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng, lý do vì bà không tham gia ký hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là của hộ gia đình chưa được phân chia rõ ràng.

Ngày 25/11/2020, bà Nhung có lời khai bổ sung: bà Nhung là một thành viên trong hộ gia đình, tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp bà đã 30 tuổi, nhưng bà không ủy quyền cho ai quản lý phần tài sản của mình, cũng chưa có văn bản từ chối phần tài sản của mình trong hộ gia đình.

Ngày 26/11/2020, bà Nhung sửa đổi đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục vô hiệu, đề nghị xử lý hợp đồng vô hiệu theo pháp luật.

Ngày 20/5/2020 anh Lê Văn H2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết phần vốn góp của anh vào Khách sạn Sentosa đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị L, với số tiền góp vốn là 500.000.000 đồng để nâng cấp phòng nghỉ, trang thiết bị phòng hát Karaoke, sân đỗ xe, thang máy, khu vực hành lang, lễ tân. Nay, Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp, anh H2 yêu cầu Ngân hàng phải bồi thường cho anh H2 số tiền 3.000.000.000 đồng. Trong đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, anh H2 giữ nguyên yêu cầu nói trên.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Phòng C trình bày: Phòng C đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục liên quan đến công chứng hợp đồng thế chấp. Nguồn gốc tài sản thế chấp thuộc về ông N, bà L, còn bà Phương, bà Nhung không có quyền lợi nghĩa vụ trong tài sản thế chấp, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Văn phòng Q là đơn vị công chứng phụ lục số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 trình bày: Khi người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ hồ sơ thì công chứng viên thực hiện việc công chứng phụ lục hợp đồng thế chấp, phụ lục là một phần không tách rời của hợp đồng thế chấp chính, nếu hợp đồng thế chấp còn hiệu lực thì phụ lục còn hiệu lực, đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ý kiến của của Luật sư Lê Văn Công:

- Đối với hợp đồng tín dụng: Tại các phiên làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, còn một số điểm bà Phương không đồng ý về việc ngân hàng tự ý sửa hợp đồng mà không có xác nhận của bà Phương.

- Đối với hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp: việc ký kết hợp đồng thế chấp có sai phạm, cụ thể là không có bà Phương, bà Nhung là người có tên trong hộ gia đình tham gia ký hợp đồng thế chấp, mặc dù đây là tài sản của hộ gia đình theo quy định tại Bộ luật Dân sự 2005, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Luật đất đai 2003. Ngoài ra, tại thời điểm thế chấp bà Phương đã 27 tuổi, bà Nhung đã 25 tuổi.

Vì vậy đề nghị tòa án căn cứ thẩm quyền của Hội đồng xét xử để tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các bên phải hoàn trả lại những gì đã nhận. Ngân hàng phải trả lại cho hộ gia đình tài sản thế chấp để đảm bảo quyền lợi của hộ gia đình.

Các tài liệu do Tòa án thu thập gồm:

- Ngày 09/9/2020 xác minh hộ khẩu bà Vũ Thị L cụ thể như sau: Ngày 05/6/2015 hộ bà Vũ Thị L chuyển khẩu từ tổ 28, khu 8, phường Q, thành phố U về đăng ký khẩu tại tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U. Thời điểm ngày 17/01/2006

hộ bà Vũ Thị L gồm những nhân khẩu: Ông Trần Hoài N; bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Hồng N; chị Trần Thị Minh P. Ngày 22/01/2007 chị Trần Thị Hồng N chuyển khẩu đến địa chỉ khác. Ngày 24/7/2009 chị Trần Thị Minh P tách hộ chuyển khẩu. Thời điểm ngày 16/4/2010 hộ bà Vũ Thị L gồm 02 nhân khẩu là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L. Ngày 17/6/2011 chị Trần Thị Minh P nhập khẩu về hộ bà Vũ Thị L.

- Ngày 08/5/2020 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ kết quả như sau:

Vị trí các thửa đất và hiện trạng sử dụng đất tại tổ 21, khu 6, phường Q, thành phố U:

+ Thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, diện tích 335m² (giới hạn từ điểm 1 đến điểm 11 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản trên đất là 02 nhà cấp 4 (kí hiệu g trên sơ đồ) diện tích 185m² và nhà phụ 21m².

+ Thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB347172, diện tích 984,1m² (giới hạn từ các điểm 13,7,14,15,.....,39,40,1 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản trên đất là 02 nhà 03 tầng (kí hiệu b3 trên sơ đồ) diện tích sàn là 228m², diện tích sử dụng 684m² và một phần nhà 07 tầng diện tích sàn 47m², diện tích sử dụng 329m²

+ Thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165819, diện tích 387m² (giới hạn từ các điểm 18,17,16,41,42,19 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản trên đất là nhà 02 tầng (kí hiệu b2 trên sơ đồ) diện tích sàn là 111m², diện tích sử dụng 222m² và một phần nhà 07 tầng diện tích sàn là 15m², diện tích sử dụng 105m².

+ Thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165820, diện tích 387,1m² (giới hạn từ các điểm 19,42,44,.....,51,52,53,54,21,20,19 trên sơ đồ thẩm định). Tài sản trên đất là nhà 07 tầng (kí hiệu b7 trên sơ đồ) diện tích sàn là 140m², diện tích sử dụng 980m² và một phần nhà cấp 4 (kí hiệu g) diện tích 70m²; một phần nhà phụ diện tích 30m².

- Kết luận giám định số 839/KLGD ngày 14/5/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Quảng Ninh:

Hình dấu giáp lai ở trang số 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10 không phải do cùng một con dấu đóng ra.

Hình dấu giáp lai ở bên trái các trang số 3, 5, 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10 là do cùng một con dấu đóng ra.

Hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông cửu long chi nhánh Quảng Ninh tại trang số 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10 là do cùng một con dấu đóng ra.

- Công văn số 122/CV ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh có nội dung: Theo hồ sơ và đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất xin cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông bà Trần Hoài N và Vũ Thị L, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thể hiện thông tin tên của chủ hộ gia đình hoặc cá nhân sử dụng đất là bà Vũ Thị L và chồng là ông Trần Hoài N.

Với nội dung trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2022/KDTM-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 319, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B.

1.1. Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc bà Trần Thị Minh P phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 23/9/2022 là: 4.918.889.326 (Bốn tỷ chín trăm mười tám triệu tám trăm tám mươi chín nghìn ba trăm hai mươi sáu) đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng; Lãi trong hạn: 1.768.277.262 (Một tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi hai) đồng; Lãi quá hạn: 350.612.064đ (Ba trăm năm mươi triệu sáu trăm mười hai nghìn không trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Minh P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 4.918.889.326 (Bốn tỷ chín trăm mười tám triệu tám trăm tám mươi chín nghìn ba trăm hai mươi sáu) đồng phát sinh từ hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 và hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng 387m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 187m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N- Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 387,1m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 136,7m²; đất thuộc phạm vi hành lang đường 50,4m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N- Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 984,1m² đất (đất ở 511m²; đất TCLN 473,1m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N- Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 335m² đất (đất xây dựng 210m²; đất vườn 95m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: Bà Vũ Thị L.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh khác thì bà Trần Thị Minh P tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng B.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, bà Trần Thị Hồng N về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 và hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

- Ngày 06/10/2022, bị đơn chị Trần Thị Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Hồng N, ông Trần Hoài N (Đơn kháng cáo ngày 10/10/2022) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn chị Trần Thị Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoài N là ông Trần Huy H1 đều giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện của nguyên đơn B, là ông Lê Ba C trình bày: B không rút đơn khởi kiện. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm: B khởi kiện có các nội dung: “buộc bà Trần Thị Minh P phải trả cho B số tiền...; tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 giữa bên thế chấp là ông/bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, chị Trần Thị Minh P và bên nhận thế chấp là B Hạ Long để bảo đảm thi hành án...” là không đúng bản chất. Do bà Trần Thị Minh P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, B khởi kiện là để yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ; Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp. B sửa đổi yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản... thành yêu cầu: nếu chị Trần Thị Minh P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 và các Phụ lục Hợp đồng thế chấp... Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Ngoài ra, B chỉ yêu cầu: kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị Minh P còn phải chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (không yêu cầu chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án).

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L là luật sư Bùi Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N là ông Trần Huy H1 trình bày nội dung kháng cáo và căn cứ của việc kháng cáo: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử lại bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, với các lý do:

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông N, bà L là không đúng, chưa khách quan, thiếu chính xác. Tòa án phải xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để làm căn cứ xác định các thành viên có quyền sử dụng đất, việc đưa nguồn gốc đất cụ thể là việc chuyển nhượng để nhận định đất của ông N, bà L là không đúng quy định pháp luật. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề kháng định các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã U cấp cho hộ gia đình bản chất là cấp cho 2 vợ chồng ông N, bà L là vô lý, trái quy định pháp luật và cần phải xác định đất của hộ gia đình trong đó có 4 người là ông N, bà L, chị P, chị N. Đồng thời, việc xem xét thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất phải căn cứ vào sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 122 ngày 28/6/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường UBND thành phố U

để làm căn cứ xác định các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông N, bà L là không đúng.

+ Có đủ căn cứ xác định hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp vô hiệu vì: hợp đồng tín dụng ký kết chỉ nhằm che đậy một giao dịch khác, không phải để vay vốn thông thường. Trên thực tế chị P không được nhận, không được rút trực tiếp số tiền vay 2,8 tỷ đồng mà cán bộ ngân hàng chuyển từ tài khoản này sang tài khoản khác, mục đích để thanh toán nợ cũ. Các Giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn chỉ ký theo hướng dẫn của cán bộ ngân hàng để phía ngân hàng hợp pháp hóa các giấy tờ. Tòa án sơ thẩm chỉ căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn để xác định bị đơn đã được Ngân hàng giải ngân và đã nhận đủ số tiền vay để từ đó buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ là không khách quan, chưa đủ cơ sở về mặt tài liệu, chứng cứ. Đối với hợp đồng thế chấp số 0002.11/HDDTC3 chỉ có chữ ký của ông N, bà L, trong khi đó tài sản thế chấp là của hộ gia đình. Chị P là một trong những thành viên hộ gia đình nhưng không tham gia ký hợp đồng thế chấp. Chị N là thành viên có quyền sử dụng đất cũng không ký bất kỳ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nào, chưa có văn bản ủy quyền cho bố mẹ thay mình đại diện ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên. Có đủ cơ sở để đánh giá Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo khoản 1 Điều 122, Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005.

+ Tòa án sơ thẩm chưa xem xét về quyền sở hữu của những thành viên trong hộ gia đình đối với những tài sản gắn liền trên đất, chưa xem xét đến công sức và quyền sở hữu đối với khối tài sản trên đất của chị P và chị N. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng chưa ghi nhận được đầy đủ và chính xác về chủ sử dụng những công trình trên đất là của ai là không đảm bảo quyền lợi của chị P và chị N.

+ Ngân hàng thực hiện không đúng chức năng nhiệm vụ khi thẩm định tài sản trước khi cho vay: Ngân hàng khi nhận thế chấp là quyền sử dụng đất cần phải đi thẩm định, xác minh kỹ tài sản cũng như người đang quản lý, sử dụng trên đất đang là ai. Việc thiếu sót này của Ngân hàng là một trong những căn cứ dẫn tới hậu quả hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp vô hiệu.

+ Thời hạn tính lãi trong hạn của Ngân hàng vượt quá thời gian thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Đề nghị hủy bỏ phần lãi được tính không đúng để đảm bảo quyền và lợi ích của bị đơn.

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C trình bày ý kiến đối với kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Minh P, ông Trần Hoài N: B giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo.

- Người đại diện của nguyên đơn B là ông Lê Ba C giao nộp tài liệu: Bản tự khai và Bảng kê chi tiết tính lãi khách hàng Trần Thị Minh P đến thời điểm 23/9/2022. Bị đơn chị Trần Thị Minh P giao nộp 01 Đơn trình bày ngày 23/4/2023 của chị P; 02 Bản Sao kê tài khoản số 0141000747246; 0141000240402 đều ngày 14/4/2023; 11 Hóa đơn thanh toán của Cửa hàng vật liệu xây dựng Hoàng Anh; 09 Giấy xác nhận của Bùi Ngọc Tuyền, Đặng Thị Quế, Phạm Xuân Dương, Đặng Thị Thùy Chi, Nguyễn Thị Thủy, Nguyễn Thanh H2, Vũ Hồng Quảng, Trần Thành Đạt, Nguyễn Văn Thắng (các tài liệu này đều là bản phô tô).

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:**

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Về nội dung kháng cáo: Bị đơn chị Trần Thị Minh P, cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Hồng N, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04 ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U với lý do: Quyết định của Tòa án sơ thẩm chưa khách quan, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình; các tài sản trên đất là của hộ gia đình; việc ký tài sản thế chấp có nhiều sai phạm; Tòa án đi xác minh nhân sự tại thời điểm cấp đất của hộ gia đình có nhiều mâu thuẫn; Thẩm định giá vi phạm tố tụng; không xem xét quyền lợi của người có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay chị Trần Thị Hồng N vắng mặt không có lý do, như vậy chị N đã từ bỏ quyền kháng cáo trong vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của chị N.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy:

1. Về hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên cho vay Ngân hàng MHB (nay đã sáp nhập vào B) và bên vay là chị Trần Thị Minh P, việc ký kết hợp đồng tín dụng này là tự nguyện, không bị lừa dối, đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thoả thuận trong hợp đồng, giải ngân đủ, đúng quy định, chị P ký đầy đủ vào giấy nhận nợ và các biên bản làm việc xác nhận công nợ; bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ theo nội dung hợp đồng tín dụng, Điều 466, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu chị Trần Thị Minh P có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/9/2022 số tiền: 4.918.889.326đ là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L yêu cầu tuyên Hợp đồng tín dụng vô hiệu tuy nhiên chủ thể ký kết bên vay trong Hợp đồng tín dụng là chị P chứ không phải những người trên nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ của họ trong Hợp đồng tín dụng. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của những người trên về việc tuyên Hợp đồng tín dụng vô hiệu.

2. Về hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp

Khoản vay trên được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thể hiện bằng Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng. Phía nguyên đơn yêu cầu đề nghị duy trì Hợp đồng thế chấp; xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp vô hiệu với lý do họ là thành viên hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ. Việc UBND thành phố U cấp đất theo GCNQSDĐ của hộ gia đình, nhưng chỉ có đại diện hộ gia đình ký vào hợp đồng thế chấp là chưa đảm bảo.

** Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp và các phụ lục Hợp đồng thế chấp:*

- Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng được công chứng tại Phòng C và Văn phòng Q (phụ lục ngày 24/01/2015 cùng ngày với chị P ký Hợp đồng tín dụng). Khi ký kết Hợp đồng thế chấp và các phụ lục, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự. Việc công chứng thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng.

- Chị Trần Thị Minh P có yêu cầu giám định con dấu tại Hợp đồng thế chấp ngày 14/12/2011 do chị P cung cấp (ký hiệu A) vì trang số 01 của hợp đồng chị cung cấp có những nội dung khác với nội dung hợp đồng này do Ngân hàng cung cấp cho Tòa án.

Tại kết luận giám định số 839/KLGD ngày 14/5/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh kết luận: Hình dấu giáp lai ở trang số 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cần giám định ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng MHB trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10 không phải do cùng một con dấu đóng ra. Hình dấu giáp lai ở bên trái các trang số 3, 5, 7 và hình dấu tròn tại trang số 7 của hợp đồng ký hiệu A so với hình dấu Ngân hàng trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M10 là do cùng một con dấu đóng ra.

So sánh nội dung giữa 2 hợp đồng do ngân hàng và chị P cung cấp: trang 01 của hợp đồng do chị P cung cấp (thành phần bên thế chấp có chị P) với trang 01 của hợp đồng do ngân hàng cung cấp (thành phần bên thế chấp không có chị P); còn lại các trang 03, 05, 07 là đều do cùng một con dấu và có nội dung hoàn toàn giống nhau. Như vậy, dấu giáp lai tại trang 01 của hợp đồng do chị P cung cấp không cùng một con dấu do ngân hàng cung cấp, cũng không làm thay đổi về nội dung của hợp đồng, chỉ khác về thành phần tham gia ký kết và được xác định không có chị P nên không có căn cứ xem xét về hợp đồng do chị P cung cấp. Tài liệu do ngân hàng cung cấp có giá trị hợp pháp làm chứng cứ.

** Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.*

** Xem xét nguồn gốc của tài sản thế chấp.* Căn cứ các hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện:

Nguồn gốc các thửa đất trên đều do ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng từ người khác từ các năm 1999, 2004 hoặc cấp cho ông bà từ năm 1996. Như vậy, nguồn gốc đất này không có chị P và chị N.

Tại Công văn số 122/TNMT ngày 28/6/2021 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố U về việc UBND thành phố U cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Hoài N, Vũ Thị L: Trên GCNQSDĐ đã cấp thể hiện thông tin tên của chủ hộ gia đình hoặc cá nhân sử dụng đất là bà Vũ Thị L và chồng là ông Trần Hoài N. Tại Mục a, khoản 3, Điều 43, Nghị định 181/2004, việc ghi tên người sử dụng đất trên GCNQSDĐ quy định: “Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường, xã”. Như vậy, việc ghi tên người sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng theo quy định.

Từ các căn cứ trên xét thấy: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L và riêng cá nhân bà Vũ Thị L. Do đó, việc ký kết hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp trên giữa bên thế chấp là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng MHB là đảm bảo đúng về chủ thể của các bên tham gia ký kết hợp đồng và đảm bảo đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp. Chị P và chị N không có quyền đối với các tài sản thế chấp trên; bản thân ông N, bà L ký kết hợp đồng thế chấp tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu độc lập của ông N, bà L, chị N đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp và các phụ lục Hợp đồng thế chấp vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Do vậy, các nội dung kháng cáo của bị đơn Trần Thị Minh P, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L và chị Trần Thị Hồng N là không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm, bị đơn bà Phương, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Nhung) kháng cáo mới chỉ nộp 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm. Theo quy định tại Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, thì án phí phúc thẩm Kinh doanh thương mại là 2.000.000đ. Vì vậy mỗi bên kháng cáo còn thiếu án phí phúc thẩm 1.700.000đ cần phải tuyên các đương sự tiếp tục nộp hết số tiền này. (Ông N, bà L được miễn án phí thuộc diện người cao tuổi). Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm về việc thu án phí của các đương sự.

Ngoài ra, qua nghiên cứu án sơ thẩm thấy:

- Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng B đề nghị Tòa án tuyên: “Tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì đề nghị thi hành án phát mại tài sản. Trường hợp phát mại không đủ trả nợ thì bị đơn phải trả nốt số nợ còn thiếu...”.

Nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên “Xử lý tài sản đảm bảo”: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Trần Thị Minh P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền: 4.918.889.326đ... thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp...

Như vậy, án sơ thẩm đã tuyên vượt quá nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần phải sửa án cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L.

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, tuyên: tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án... theo đúng nội dung, phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự;

- Căn cứ khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đình chỉ xét xử đối với kháng của chị Trần Thị Hồng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; chị Trần Thị Hồng N, ông Trần Hoài N đều làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm. Tuy nhiên chị Trần Thị Hồng N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Trần Thị Hồng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Q vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh Lê Văn H2 Phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị L; ông Trần Hoài N, Hội đồng xét xử xét thấy:

B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh theo đó B - Chi nhánh Hạ Long kế thừa, nhận chuyển giao từ Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng với bà Trần Thị Minh P, cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015: Hạn mức tín dụng được cấp là 2.800.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh sim, thẻ điện thoại, thời hạn vay là 06 tháng từ 27/01/2015-27/7/2015, lãi suất cho vay trong hạn là 9,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Ngày 27/01/2015, hai bên đã ký hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD, số tiền giải ngân là 2.800.000.000 đồng.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, cụ thể bao gồm:

+ Quyền sử dụng 387m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 187m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N và Vũ Thị L.

+ Quyền sử dụng 387,1m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 136,7m²; đất thuộc phạm vi hành lang đường 50,4m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N và Vũ Thị L.

+ Quyền sử dụng 984,1m² đất (đất ở 511m²; đất TCLN 473,1m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N và Vũ Thị L.

+ Quyền sử dụng 335m² đất (đất xây dựng 210m²; đất vườn 95m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là thành phố U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: Bà Vũ Thị L.

Các tài sản trên đồng thời còn là tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng khác, gồm: (1) Hợp đồng số TC.0078.09/HĐTD ngày 15/6/2009 và phụ lục hợp đồng tín dụng số TC.0078.09/PLHĐTD.01 ngày 14/12/2011, hợp đồng tín dụng số D.C.0002.11/HĐTD ngày 14/12/2011, các hợp đồng này được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long với Công ty TNHH Thương mại Giang Nam do ông Trần Hoài N làm đại diện theo pháp luật; (2) Hợp đồng tín dụng số T.A.0333.10/HĐTD ngày 04/8/2010, phụ lục hợp đồng tín dụng số T.A.0157.12/HĐTD ngày 28/11/2012 ký kết giữa Ngân hàng C với ông N, bà L; (3) Hợp đồng tín dụng số T.C.0001.12/HĐTD ngày 19/01/2012 giữa Ngân hàng C với Doanh nghiệp tư nhân – Khách sạn Sentosa do bà Vũ Thị L là người đại diện theo pháp luật.

Bị đơn chị Trần Thị Minh P cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố U với lý do: Quyết định của Tòa án sơ thẩm chưa khách quan, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình; các tài sản trên đất là của hộ gia đình; việc ký tài sản thế chấp có nhiều sai phạm; Tòa án đi xác minh nhân sự tại thời điểm cấp đất của hộ gia đình có nhiều mâu thuẫn; Thẩm định, định giá vi phạm tố tụng; không xem xét và bảo đảm quyền lợi của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1]. Xét hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 và hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015 giữa bên cho vay Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh đã sáp nhập vào Ngân hàng B và bên vay là bà Trần Thị Minh P, việc ký kết hợp đồng tín dụng này cũng đã được bà Phương thừa nhận tại bản tự khai ngày 27/02/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn không nhận tiền vay và Ngân hàng không giải ngân, Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của chị P do chính Ngân hàng lập do có thông tin của chị P là không khách quan. Ngoài ra ngày 01/8/2015 Ngân hàng tiếp tục có sao kê chi tiết tài khoản của chị P thể hiện ngày 01/8/2015 chị P lại được nhận số tiền 2,8 tỷ đồng là vô lý. Việc Ngân hàng giải thích do sáp nhập Ngân hàng nên chuyển đổi số tiền liên quan đến số tài khoản là không đúng. Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã nhận đủ số tiền vay, vấn đề này được thể hiện tại hợp đồng tín dụng kèm

giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015. Nhưng bên vay đã không trả nợ đúng theo cam kết trong hợp đồng, đã vi phạm vào nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự và điểm 5.3, 5.4 Điều 5; điểm 9.2.1 Điều 9 của hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng về phần lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng quy định: "...Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất...". Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bà Phương thanh toán số nợ gốc và nợ lãi là đúng theo quy định pháp luật.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng tín dụng này là tự nguyện, không bị lừa dối, đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng, giải ngân đủ, đúng quy định, chị P ký đầy đủ vào giấy nhận nợ và các biên bản làm việc xác nhận công nợ;

Xét yêu cầu độc lập của ông N, bà L, bà Nhung về việc tuyên hợp đồng tín dụng vô hiệu thì: chủ thể ký kết hợp đồng tín dụng là bà Trần Thị Minh P với Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh. Bà Phương là người vay tiền của Ngân hàng, ông N, bà L và chị N không phải là người vay nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ của họ trong Hợp đồng tín dụng. Do đó, ông N, bà L, chị N không có quyền yêu cầu tuyên hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh với bà Trần Thị Minh P vô hiệu.

Từ các căn cứ trên thấy: hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 và hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015 giữa bên cho vay Ngân hàng C - Chi nhánh Quảng Ninh đã sáp nhập vào Ngân hàng B và bên vay là bà Trần Thị Minh P là hợp pháp. Xét yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị Minh P phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/9/2022 với số tiền là: 4.918.889.326 đồng, trong đó: nợ gốc 2.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn 1.768.277.262 đồng; Lãi quá hạn 350.612.064 đồng là có căn cứ.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp: các bên đều có đầy đủ tư cách pháp nhân (đối với bên cho vay vốn, bên nhận thế chấp) và đầy đủ năng lực hành vi dân sự (đối với bên thế chấp); tự nguyện ký kết hợp đồng; đối tượng hợp đồng thế chấp là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông N và bà L. Điều này được thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tài sản thế chấp: (1) nguồn gốc đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165819 ngày 17/01/2006 mang tên hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, ghi: sử dụng ổn định từ năm 1976; giấy bán nhà ngày 15/02/1999 có ghi: "*tên tôi là Trần Văn Chấn, vợ là Nguyễn Thị Nhậm có bán cho anh Trần Hoài N, vợ là Vũ Thị L một ngôi nhà cấp 4 và đất 300m²*". (2) nguồn gốc đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165820 ngày 17/01/2006 của hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L, ghi: sử dụng ổn định từ năm 1986 (do nhận chuyển nhượng); giấy chuyển nhượng nhà ngày 18/3/1999: người chuyển nhượng Vũ Văn Hàm, Đỗ Thị Phương, Vũ Thế Truyền - Bên nhận chuyển nhượng Trần Hoài N, Vũ Thị L. (3) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB3471722 ngày 16/4/2010 của hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất này, hộ ông bà Trần Hoài N - Vũ Thị L chỉ có hai nhân khẩu là ông N và bà L. Thửa đất này có nguồn gốc cấp đổi Giấy phép sử dụng đất, Giấy phép xây dựng nhà số: 16/GP-XD cấp ngày 15/02/1996 của Ủy ban nhân dân thị xã U cấp cho bà Vũ Thị L và Giấy phép sử dụng đất, xây dựng nhà số: 60/GP-XD cấp ngày 17/5/1996 của Ủy ban nhân dân thị xã U cấp cho ông Trần Hoài N. Như vậy, về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất là của ông Trần Hoài N - bà Vũ Thị L nêu trên do ông N – bà L được cấp từ năm 1996 và mua từ năm 1999, thời điểm chị Trần Thị Hồng N và chị Trần Thị Minh P còn nhỏ. (4) Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471 cấp ngày 13/7/2004 mang tên người sử dụng đất bà Vũ Thị L. Nguồn gốc thửa đất này do bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Nữ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/2004. (5) Tại Công văn số: 122/TNMT ngày 28/6/2021 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố U, thể hiện nội dung: Ủy ban nhân dân thành phố U cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ165819 ngày 17/01/2006; số AĐ165820 ngày 17/01/2006 và số BB3471722 ngày 16/4/2010 đều mang tên hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L. Theo hồ sơ và đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông, bà Trần Hoài N - Vũ Thị L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thể hiện thông tin tên của chủ hộ gia đình hoặc cá nhân sử dụng đất là bà Vũ Thị L và chồng là ông Trần Hoài N. Tại Mục a khoản 3 Điều 43 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định như sau: *“Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường, xã”*. Như vậy, việc ghi tên người sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định; hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng đều được lập thành văn bản, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng C, tỉnh Quảng Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đây là sự thỏa thuận của các bên, đúng với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật các Tổ chức tín dụng và các quy chế, quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và B.

Ngoài ra, tại các Phụ lục hợp đồng thế chấp có chị Trần Thị Minh P tham gia ký kết với tư cách là bên thế chấp cùng với ông N – bà L nhưng chị P không phải là người có quyền sử dụng, sở hữu tài sản thế chấp. Điều này không làm thay đổi nội dung hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án: bị đơn chị Trần Thị Minh P giao nộp 01 bản Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, tại trang 1 của hợp đồng này có tên chị P là bên thế chấp cùng với ông N – bà L và yêu cầu Tòa án giám định: dấu giáp lai của Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long đóng ở bên trái tờ số 01, 03, 05, 07 của hợp đồng có phải dấu thật và liền mạch không; giám định dấu tròn của Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long đóng ở trang 07 của hợp đồng có phải dấu thật không. Vì chị P cho rằng tại trang số 01 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 có nhiều thay đổi, hợp đồng có dấu hiệu bị chỉnh sửa. Tại Bản kết luận giám định số: 839/KLGD ngày 14/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh, kết luận: hình dấu giáp lai ở trang số 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 cần giám

định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M10), *không phải do cùng một con dấu đóng ra*. Hình dấu giáp lai ở bên trái các trang số 03, 05, 07 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M10) là do cùng một con dấu đóng ra. Hình dấu Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Quảng Ninh tại trang số 07 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, cần giám định (ký hiệu A) so với hình dấu Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Quảng Ninh trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M10) là do cùng một con dấu đóng ra. Theo kết quả giám định chỉ có trang 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, do chị P cung cấp là không phải cùng một con dấu đóng ra. So sánh trang 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, do chị P cung cấp với trang 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 do Ngân hàng cung cấp thì thấy hợp đồng chị P cung cấp: bên thế chấp ngoài ông N, bà L còn có chị Trần Thị Minh P, hợp đồng do Ngân hàng cung cấp thì bên thế chấp chỉ có ông N và bà L không có Trần Thị Minh P; còn lại các trang 03, 05, 07 là do cùng một con dấu và nội dung của 02 bản hợp đồng là hoàn toàn giống nhau. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 do Ngân hàng cung cấp về hình thức, nội dung phù hợp với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011 lưu tại Phòng C, tỉnh Quảng Ninh và đã cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện của nguyên đơn B, xác định tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, bên thế chấp chỉ có ông N và bà L. Nên có đủ cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp đồng này, bên thế chấp chỉ có ông N và bà L, không có chị P như hợp đồng chị P cung cấp.

Như vậy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L và riêng cá nhân bà Vũ Thị L. Do đó, việc ký kết hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp trên giữa bên thế chấp là ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng MHB là đảm bảo đúng về chủ thể của các bên tham gia ký kết hợp đồng và đảm bảo đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp. Chị P và chị N không có quyền đối với các tài sản thế chấp trên; bản thân ông N, bà L ký kết hợp đồng thế chấp tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu độc lập của ông N, bà L, chị N đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp và các phụ lục Hợp đồng thế chấp vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đủ căn cứ xác định: hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng đều được lập thành văn bản, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng C, tỉnh Quảng Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U, đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đây là sự thỏa thuận của các bên, đúng với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật các Tổ chức tín dụng và các quy chế, quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và B. Ngân hàng đã

thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thoả thuận trong hợp đồng, giải ngân đủ, đúng quy định, chị P ký đầy đủ vào giấy nhận nợ và các biên bản làm việc xác nhận công nợ; bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ theo nội dung hợp đồng tín dụng, Điều 466, 688 BLDS; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu chị Trần Thị Minh P có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/9/2022 số tiền: 4.918.889.326đ là có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L, ông N và chị N là có căn cứ.

Do vậy, các nội dung kháng cáo của bị đơn Trần Thị Minh P, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L đề nghị hủy bản án sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận.

Về xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp của ông N – bà L, đảm bảo đúng thành phần theo quy định tại Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tuy nhiên, xem xét bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm sau:

[3.1] Nguyên đơn B khởi kiện yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015 để bảo đảm thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B, đã quyết định: kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Minh P không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn B trình bày đã có sự nhầm lẫn, bản chất là B khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị Minh P trả toàn bộ gốc lãi của hợp đồng tín dụng, nếu chị P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 4.918.889.326đ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp để giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật như nêu trên.

[3.2] Đối với Hợp đồng tín dụng đang tranh chấp đều được ký kết tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực; trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực. Hội đồng xét xử xét thấy: hợp đồng tín dụng này được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, hợp đồng này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về Hợp đồng dân sự để giải quyết tranh chấp là có căn cứ. Tuy nhiên không nhận định về áp dụng pháp luật và không căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng quy định pháp luật.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là 300.000 đồng là không đúng quy định pháp luật. Theo điểm 1.2 tiểu mục 1, mục II, phần A Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo 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, mức tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 đồng. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là 300.000 đồng, là không đúng quy định pháp luật. Theo điểm 2.2 tiểu mục 2, mục II, phần A Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội mức tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B, không chấp nhận quan điểm của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, là có căn cứ. Bị đơn chị Trần Thị Minh P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L, ông Trần Hoài N kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ chấp nhận. Do bản án sơ thẩm có vi phạm như nêu trên nhưng không xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, không làm thay đổi bản chất vụ án. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về những nội dung vi phạm nêu trên.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Trần Thị Minh P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.624.000 đồng. Số tiền này B đã nộp tạm ứng nên bà Trần Thị Minh P phải có trách nhiệm trả số tiền trên cho Ngân hàng B.

- Về chi phí giám định: việc bà Phương yêu cầu giám định và có đề nghị Tòa án lấy kết quả giám định từ vụ án thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam với ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, Tòa án đã sử dụng kết quả giám định từ vụ án nói trên, bà Phương đã nộp chi phí giám định trong vụ án nói trên, vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét xử lý chi phí giám định trong vụ án này.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị Trần Thị Minh P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị N không được chấp nhận, nên chị N phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Đối với ông N, bà L có yêu cầu độc lập không được chấp nhận, nhưng ông bà thuộc diện người cao tuổi nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí.

[6.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo chị P, bà L và ông N, sửa bản án sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: những người kháng cáo chị P, ông N và bà L không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Đối với số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm của bị đơn chị Trần Thị Minh P đã nộp, được trừ vào tiền án phí sơ thẩm chị P phải chịu. Đối với số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm chị Trần Thị Hồng N đã nộp 300.000đ được sung vào công quỹ nhà nước, chị N phải nộp bổ sung 1.700.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[7] Chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về nội dung giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Minh P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L, ông Trần Hoài N. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2022/KDTM-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ:

- Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 292; Điều 299; Điều 317; Điều 319; Điều 320; Điều 323; Điều 463 Điều 466; Điều 357; Điều 468 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 18 và khoản 2, khoản 6 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B.

[1.1]. Về nghĩa vụ trả nợ: buộc chị Trần Thị Minh P phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 23/9/2022 là: 4.918.889.326 (Bốn tỷ chín trăm mười tám triệu tám trăm tám mươi chín nghìn ba trăm hai mươi sáu) đồng, trong đó: nợ gốc: 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng; lãi trong hạn: 1.768.277.262 (Một tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi hai) đồng; lãi quá hạn: 350.612.064 (Ba trăm năm mươi triệu sáu trăm mười hai nghìn không trăm sáu mươi bốn) đồng theo Hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015, hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015.

Kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án chị Trần Thị Minh P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[1.2]. Về xử lý tài sản bảo đảm:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Trần Thị Minh P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ số tiền 4.918.889.326 (Bốn tỷ chín trăm mười tám triệu tám trăm tám mươi chín nghìn ba trăm hai mươi sáu) đồng phát sinh từ hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 và hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng 387m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 187m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165819, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N- Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 387,1m² đất (đất ở 200m²; đất TCLN 136,7m²; đất thuộc phạm vi hành lang đường 50,4m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 165820, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 17/01/2006 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N- Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 984,1m² đất (đất ở 511m²; đất TCLN 473,1m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 347172, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 16/4/2010 mang tên chủ sở hữu: Hộ ông, bà Trần Hoài N- Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 335m² đất (đất xây dựng 210m²; đất vườn 95m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 21, khu 6, phường Q, thị xã U (nay là TP U), tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ229471, do Ủy ban nhân dân thị xã U cấp ngày 13/7/2004 mang tên chủ sở hữu: Bà Vũ Thị L.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh khác thì bà Trần Thị Minh P tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng B.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L, chị Trần Thị Hồng N về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tín dụng số H.M.0133.14/HĐTD ngày 24/01/2015 và hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0133.14/HĐTD ngày 27/01/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0002.11/HĐTC3 ngày 14/12/2011; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.01 ngày 19/01/2012; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.02 ngày 28/11/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Số 0002.11/PLHĐTC3.03 ngày 24/01/2015.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: chị Trần Thị Minh P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.624.000 (Mười triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn) đồng. Ngân hàng B đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định ngày 10/3/2020.

Chị Trần Thị Minh P phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 10.624.000 (Mười triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng B.

Kể từ ngày Ngân hàng B có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho đến khi thi hành án xong số tiền 10.624.000 đồng, chị Trần Thị Minh P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

[4] Về chi phí giám định: được giải quyết tại vụ án thụ lý số: 24/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

[5] Về án phí: Chị Trần Thị Minh P phải chịu 112.918.889đ (*Một trăm mười hai triệu chín trăm mười tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0006953 ngày 30/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố U. Chị Trần Thị Minh P còn phải nộp 112.618.889đ (*Một trăm mười hai triệu sáu trăm mười tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí 56.075.600đ (*Năm mươi sáu triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm đồng*) theo biên lai số 0003243 ngày 11/02/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố U.

Chị Trần Thị Hồng N phải chịu 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận được trừ đi số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003576 ngày 26/10/2020. Chị N còn phải nộp 2.700.000đ (*Hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0006954 ngày 21/10/2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố U. Chị N phải nộp bổ sung 1.700.000đ (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm vào ngân sách nhà nước.

Miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho ông Trần Hoài N, bà Vũ Thị L. Ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Ông Trần Hoài N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003561 ngày 19/10/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố U.

Bà Vũ Thị L được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003560 ngày 19/10/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố U.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố U;
- Chi cục THADS thành phố U;
- Lưu VP; HSVA.

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

Bùi Đức Thanh

