

Bản án số: 04/2024/KDTM-PT

Ngày: 09/4/2024

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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 **Tạ Duy Ước**

Các Thẩm phán: bà **Nguyễn Thúy Hằng**

ông **Nguyễn Hồng Ánh**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Vũ Thị Cẩm Vân** -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2024/TLPT-KDTM ngày 13
tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐ-PT ngày 11/3/2024
giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (V).

Địa chỉ: số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Bà **Nguyễn Xuân L.** Chức vụ: Phó Giám đốc **Ngân hàng TMCP N1 - chi
nhánh H1** (Theo Giấy uỷ quyền số 91/UQ-HLO-KH ngày 06/3/2023 của Giám
đốc **Ngân hàng TMCP N1 - chi nhánh H1**). Vắng mặt.

2. Ông **Nguyễn Quốc H.** Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng, thuộc **Ngân
hàng TMCP N1 - chi nhánh H1** (Theo Giấy uỷ quyền số 91/UQ-HLO-KH ngày
06/3/2023 của Giám đốc **Ngân hàng TMCP N1 - chi nhánh H1**). Có mặt.

3. Ông **Phạm Anh T.** Chức vụ: P. Trưởng phòng Quản lý nợ, **Ngân hàng
TMCP N1 - chi nhánh H1** (Theo Giấy uỷ quyền số 511/UQ-HLO-KH ngày
17/8/2023 của Giám đốc **Ngân hàng TMCP N1 - chi nhánh H1**). Có mặt.

***Bị đơn:** Ông **Trần Hoài N** và bà **Vũ Thị L1**.

Cùng địa chỉ: **tổ B, khu F, phường Q, thành phố U, Quảng Ninh.**

Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** **Công ty Trách nhiệm hữu hạn H2** (người có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: **tổ D, khu A, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.**

Người đại diện theo pháp luật: bà **Nguyễn Thị A**, chức vụ: Giám đốc.

Có mặt.

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

1. **Công ty TNHH T2.**

Địa chỉ: **tổ D, khu G, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.**

Người đại diện theo pháp luật: ông **Trần Hoài N**, chức vụ: Giám đốc.

Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Anh **Đỗ Đức T1** và chị **Đoàn Thị Len**.

Cùng địa chỉ: **tổ D, khu G, phường T, thành phố U, Quảng Ninh.**

Người đại diện theo ủy quyền của anh **T1** và chị **L2**: bà **Nguyễn Thị A**.

Địa chỉ: **tổ D, khu A, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.** Có mặt

3. **Văn phòng C1 Đáy**

Địa chỉ: **số E, đường H, phường G, thành phố H, Quảng Ninh**

Người đại diện theo pháp luật: ông **Trần Đức C**, chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

* **Kháng cáo:** nguyên đơn **Ngân hàng TMCP N1**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 (V) trình bày: ông **Trần Hoài N** và bà **Vũ Thị L1** có ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 32/16/BL-02/HPT ngày 08/11/2016 với số tiền vay 03 tỷ đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh. Thời hạn cho vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, thì **Công ty T2** (sau đây gọi tắt là **Công ty T2**) đã thế chấp tài sản trên đất là 13 ngôi nhà ở liền kề, kết cấu bê tông cốt thép, gắn liền trên diện tích theo GCNQSDĐ 5.615,7m², giấy chứng nhận QSDĐ số AH 893285 do **Sở T3** cấp ngày 12/3/2008, số vào sổ T02261, địa chỉ nơi có tài sản: **phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh**. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46//13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014.

Tính đến ngày 02/8/2017 khoản vay của ông N, bà L1 bắt đầu quá hạn, Ngân hàng TMCP N1 (sau đây gọi tắt là V) đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu nhưng ông N, bà L1 không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với V, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của V. Nay, V khởi kiện yêu cầu ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L1 phải thanh toán cho V, tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/8/2023) là 4.094.063.712đ, trong đó nợ gốc là 2.221.463.318đ, nợ lãi trong hạn là 1.280.004.679đ, lãi quá hạn là 592.595.715đ. Yêu cầu ông N, bà L1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho V theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nếu ông N, bà L1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

V không đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH H2 (sau đây gọi tắt là Công ty H2) về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HDTG/PAT ngày 21/10/2013 giữa Công ty T2 và V vô hiệu vì V đã ký hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty T2 là chủ đầu tư nên có quyền thế chấp, còn hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty T2 và Công ty H2 thì V không được biết, việc này thì Công ty T2 và Công ty H2 có thể giải quyết bằng vụ kiện khác. Hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp, hợp đồng thế chấp vô hiệu thì V đề nghị giải quyết hậu quả là Công ty T2 phải có trách nhiệm trả nợ toàn bộ khoản nợ thay cho ông N, bà L1 nếu như ông N, bà L1 không chịu trả nợ cho V.

Bị đơn ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L1 cùng có lời khai: xác nhận quá trình ký kết hợp đồng tín dụng theo đúng trình bày của V và đồng ý về số tiền V khởi kiện yêu cầu ông N, bà L1 phải thanh toán. Tuy nhiên do hiện nay gia đình gặp khó khăn nên đề nghị được trả khoản tiền gốc và xin được miễn khoản tiền lãi.

Đại diện theo pháp luật của Công ty T2, ông Trần Hoài N có quan điểm trình bày: để đảm bảo cho khoản vay ba tỷ đồng của vợ chồng ông N, bà L1 thì Công ty T2 ký kết hợp đồng thế chấp tài sản trên như V đã trình bày. 13 căn hộ được thế chấp là do Công ty H2 bỏ toàn bộ tiền ra xây dựng theo hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết giữa Công ty T2 và Công ty H2 vào năm 2011, theo đó thì Công ty T2 góp toàn bộ phần đất mà Công ty T2 được nhà nước giao, còn Công

ty H2 thì chịu trách nhiệm bỏ toàn bộ kinh phí để xây dựng phần thô của 13 căn hộ trên, đến năm 2013 thì Công ty H2 đã xây xong phần thô. Công ty T2 đã mang 13 căn hộ này thế chấp tại V, khi thế chấp thì ông N có cho V biết 13 căn hộ này là tài sản góp vốn đầu tư của Công ty khác nhưng không nói cụ thể là của Công ty H2, và ông N không thông báo cho Công ty H2 biết về việc Công ty T2 đã thế chấp 13 căn hộ nói trên. Nay Công ty H2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp 13 căn hộ mà Công ty T2 đã thế chấp cho V vô hiệu, thì ông N thấy rằng trong số tài sản hợp tác đầu tư này Công ty T2 có giá trị tiền đất là khoảng 22 tỷ đồng còn Công ty H2 chỉ đầu tư xây dựng hết khoảng 10 tỷ, như vậy giá trị tài sản này Giang Nam chiếm phần lớn (hai phần ba) và Công ty T2 là chủ đầu tư nên Công ty T2 có quyền mang đi thế chấp, do đó ông N có quan điểm hợp đồng thế chấp số 46/13/HDTTC/PAT ngày 21/10/2013 giữa Công ty T2 và V vẫn có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp hợp đồng thế chấp vô hiệu thì ông N không có yêu cầu gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty TNHH H2 có quan điểm trình bày: Đối với tài sản mà Công ty T2 đã thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HDTTC/PAT ngày 21/10/2013 là 13 căn hộ liền kề, kết cấu bê tông cốt thép, đây là tài sản mà Công ty H2 bỏ toàn bộ kinh phí ra để xây dựng trên cơ sở Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty T2 và Công ty H2 đã ký kết với nhau ngày 25/12/2011, theo đó thì Công ty T2 góp toàn bộ phần đất mà Công ty T2 được giao là 1.258,16m², còn Công ty H2 bỏ toàn bộ kinh phí để xây dựng 13 căn hộ liền kề trên phần đất của Công ty T2 được giao và đến đầu năm 2013 thì Công ty H2 đã xây xong toàn bộ phần thô của 13 căn hộ như hiện nay. Khi Công ty T2 mang toàn bộ 13 căn hộ liền kề đi thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 46/13/HDTTC/PAT ngày 21/10/2013 thì Công ty T2 không hề thông báo cho Công ty H2 biết, do vậy đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Công ty H2 vì tài sản này thuộc sở hữu của Công ty H2, Công ty H2 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HDTTC/PAT ngày 21/10/2013 giữa V và Công ty G, không đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Đức T1 và chị Đoàn Thị L3 cùng có quan điểm trình bày: chị L3 là con ruột của bà A, anh T1 là chồng chị L3. Đầu năm 2013 sau khi Công ty H2 xây xong phần thô 13 căn hộ liền kề, do anh T1 cũng góp vốn với Công ty H2 số tiền 2 tỷ đồng nên bà A có bảo vợ

chồng anh **T1**, chị **L3** đến hoàn thiện 02 căn hộ số 09 và 10 để ở và trông coi toàn bộ khu vực này. Vợ chồng chị **L3**, anh **T1** đã bỏ tiền ra hoàn thiện để ở từ đầu năm 2013 đến tháng 8/2013 mới hoàn thiện xong để chuyển đến sinh sống ở đây, trong quá trình vợ chồng chị **Len c** sống ở đây thì chưa bao giờ thấy cán bộ **V** đến xem xét thẩm định và hỏi gì vợ chồng chị **Len c**, toàn bộ 13 căn hộ là do **Công ty H2** xây dựng nên chị **L3**, anh **T1** cũng có quan điểm đồng ý với quan điểm của **Công ty H2** đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 giữa **V** và **Công ty G**. Đối với số tiền vợ chồng chị **L3** đã bỏ ra để hoàn thiện hai căn nhà **số I** và 10 thì chị **L3**, anh **T1** không có yêu cầu gì, nếu có thì sẽ tự giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là **Văn phòng C2** có quan điểm: **Văn phòng C2** đã chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46//13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014 theo đúng quy định của luật công chứng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP N1 (V)** về hợp đồng tín dụng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của **Công ty TNHH H2**.

Buộc ông **Trần Hoài N** và bà **Vũ Thị L1** phải có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng TMCP N1** số tiền là 4.094.063.712đ, trong đó nợ gốc là 2.221.463.318đ (hai tỷ hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm mười tám đồng), nợ lãi trong hạn là 1.280.004.679đ (một tỷ hai trăm tám mươi triệu bốn nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng), lãi quá hạn là 592.595.715đ (năm trăm chín mươi hai triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm mười lăm đồng).

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46//13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014 giữa **Công ty T2** và **V** vô hiệu.

Buộc **V** phải trả lại cho **Công ty T2** 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH893285 do **Sở T3** cấp ngày 12/3/2008 cho **Công ty T2** số vào sổ T02261 và các hồ sơ, quyết định kèm theo.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/9/2023 nguyên đơn ngân hàng TMCP N1 có đơn kháng cáo đối với 1 phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm về tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu, tuyên V có quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông N bà L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đồng thời có quan điểm cho rằng khi Công ty T2 ký hợp đồng thế chấp thì 13 căn hộ đã được xây dựng xong theo đúng thiết kế, đã hoàn thành xong phần thô nhưng chưa đăng ký sở hữu, phía Công ty T2 có cung cấp cho Ngân hàng các quyết định phê duyệt dự án, biên bản giao mốc giới trên thực địa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thiết kế và 01 quyển quyết toán công trình giữa Công ty T2 với công ty cổ phần Đ để chứng minh cho việc xây dựng 13 căn hộ là tài sản thế chấp nhưng Công ty T2 không cho phía Ngân hàng biết việc Công ty T2 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với công ty H2 và thông tin về 13 căn hộ do công ty TNHH H2 bỏ tiền đầu tư xây dựng nên Ngân hàng đã xác định đây là tài sản của Công ty T2 trong tương lai và đã ký hợp đồng thế chấp với Công ty T2. Khi ký hợp đồng phía Ngân hàng cũng không yêu cầu Công ty T2 cung cấp các tài liệu khác để chứng minh Công ty T2 tạo dựng các tài sản trên, chỉ sau này khi giải quyết vụ án phía Ngân hàng mới biết việc Công ty H2 ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty T2. Tại phiên tòa ngân hàng cũng không cung cấp được chứng cứ về việc Công ty T2 có hợp đồng xây dựng và các hoá đơn về vật liệu xây dựng cũng như chứng từ thanh toán liên quan đến tạo dựng 13 căn hộ trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Công ty H2 có quan điểm Công ty ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty T2 từ năm 2011 và đã thực hiện đầu tư xây dựng 13 căn hộ trên đồng thời đã thanh toán 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) tiền đất cho Công ty T2, trong quá trình giải quyết vụ án Công ty T2 cũng đã thừa nhận Công ty H2 đầu tư xây dựng toàn bộ tài sản trên đất nên các tài liệu hồ sơ quyết toán công trình do Công ty T2 ký với công ty cổ phần Đ là không đúng. Đồng thời Công ty H2 cũng chứng minh các hợp đồng và hoá đơn liên quan đến đầu tư xây dựng 13 căn hộ. Khi Công ty T2 đem 13 căn hộ này thế chấp cho V thì 13 căn hộ này đã được xây dựng hoàn thành theo đúng thiết kế nhưng Công ty T2 không thông báo cho Ngân hàng biết và cũng không thoả thuận, thông báo cho Công ty H2 là đã xâm phạm đến quyền và

lợi ích hợp pháp của Công ty H2. Do vậy, Công ty H2 giữ nguyên quan điểm đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về áp dụng điều luật, xác định thời điểm tính nợ gốc, lãi đến ngày xét xử ngày 24/8/2023 và nghĩa vụ chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện về thực hiện nghĩa vụ trả nợ được tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của bị đơn ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty TNHH T2, anh Đỗ Đức T1, chị Đoàn Thị L3 và Văn phòng C2, HĐXX xét thấy ông N với tư cách là bị đơn và là người đại diện theo pháp luật của công ty T2, bà L1, và Văn Phòng C2 đã có đơn xin xét xử vắng mặt, anh T1 và chị L3 đã ủy quyền cho bà A tham gia tố tụng, nên căn cứ khoản 2 Điều 296 HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo thấy:

Về Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 32/16/BL-02/HPT ngày 08/11/2016 được V và công ty T2 ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch trên có hiệu lực pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) cho bên vay, quá trình thực hiện Hợp đồng ông bà N - Luyen không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ lãi; hết thời hạn tín dụng không trả được nợ gốc theo đúng cam kết trong Hợp đồng, do vậy, ngân hàng khởi kiện, yêu cầu buộc ông bà N- L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông bà N - L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng toàn bộ nợ gốc, lãi, lãi quá hạn đến ngày xét xử là có căn cứ.

Về Hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46//13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014 xét thấy:

Về nguồn gốc hình thành tài sản thế chấp: Công ty T2 là chủ đầu tư dự án Nhóm nhà ở tại phường T, thành phố U, Quảng Ninh theo Quyết định 2252/QĐ - UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở tại phường T, thành phố U, thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất cho công ty T2 và công ty T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 893285 ngày 12/3/2008, đã thực hiện xong phương án bồi thường giải phóng mặt bằng và được UBND thành phố U bàn giao mốc giới dự án trên thực địa. Ngày 25/12/2011 giữa công ty T2 - Công ty H2 ký Hợp đồng hợp tác đầu tư thỏa thuận góp vốn đầu tư trong đó công ty T2 góp vốn là diện tích đất xây dựng từ ô số 01 đến ô số 13 là 1.258,16m², Công ty H2 góp toàn bộ giá trị xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt đứng công trình từ ô số 01 đến ô số 13; công ty T2 được hưởng số tiền theo diện tích đất xây dựng, công ty H2 có quyền bán các căn hộ do mình đầu tư xây dựng, được hưởng chênh lệch giá sau khi đã thanh toán số tiền đất góp vốn cho bên A, đồng thời nêu rõ quyền nghĩa vụ của các bên trong đó thỏa thuận công ty T2 có nghĩa vụ hoàn tất mọi thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho từng khách hàng của công ty H2. Các căn hộ trên do H đầu tư xây dựng nên đây là tài sản của Công ty H2 đầu tư, thực tế thời điểm thế chấp Công ty H2 đã xây dựng xong phần thô theo đúng thiết kế được phê duyệt và đang quản lý sử dụng các căn hộ.

Về đối tượng của hợp đồng thế chấp: Ngân hàng V và Công ty T2 thỏa thuận tài sản thế chấp là tài sản trên đất 13 căn hộ nêu trên và không bao gồm quyền sử dụng đất.

Xét căn cứ để xác định người có quyền tài sản đối với 13 căn hộ: Tại hồ sơ vay vốn chỉ có bản thiết kế hồ sơ quyết toán công trình giữa Công ty T2 với công ty cổ phần Đ có nội dung công ty cổ phần Đ là người thi công đối với công trình nhưng không có chứng cứ chứng minh họ thực hiện thi công như hợp đồng thi công hay các chứng từ mua vật liệu, chứng từ thanh toán giữa công ty cổ phần Đ với nhà cung cấp thi công, vật liệu và cũng không có chứng từ thanh toán giữa Công ty T2 với công ty cổ phần Đ nên không có chứng cứ chứng minh 13 căn hộ do Công ty T2 đầu tư xây dựng. Về phía Công ty T2 cũng thừa nhận 13 căn hộ trên là do công ty H2 xây dựng tạo lập bằng nguồn tiền của Hòa A1

còn công ty T2 chỉ có quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định 13 căn hộ là tài sản của Công ty T2 tạo dựng tại thời điểm thế chấp. Căn cứ vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 25/12/2011, hợp đồng giao khoán thi công xây lắp ngày 30/12/2011; biên bản nghiệm thu công trình ngày 03/4/2012, hợp đồng mua bán bê tông thương phẩm số 92 ngày 12/4/2012 và các tài liệu khác mà công ty H2 giao nộp đều thể hiện Công Ty H2 là người đầu tư tạo dựng xây dựng 13 căn hộ và là người quản lý các căn hộ trên cho đến nay, các chứng cứ này phù hợp với lời khai của công ty T2 và phù hợp với thực tế quản lý sử dụng 13 căn hộ. Mặt khác các tài sản là 13 căn hộ do Công ty H2 đã được hình thành đúng theo thiết kế nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu, việc thế chấp tài sản trên đất nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được đăng ký biến động. Như vậy, có đủ cơ sở xác định tài sản 13 căn hộ là tài sản của công ty H2 đầu tư, quản lý nhưng Công ty T2 đã sử dụng thế chấp cho V1 để vay vốn mà không thông báo hay thỏa thuận gì khác với Công ty H2, công ty T2 cũng không thông báo đầy đủ cho V1 về chủ đầu tư các căn hộ trên là Công Ty H dẫn đến việc kiểm tra tài sản thế chấp của V không đúng nên HĐXX có đủ cơ sở xác định việc Công ty T2 sử dụng 13 ngôi nhà không thuộc sở hữu của mình để thế chấp để vay vốn là trái pháp luật vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 BLDS, Công ty T2 biết rõ công trình xây dựng là của Công ty H2 và theo hợp đồng hợp tác đầu tư có nội dung thỏa thuận Công ty H2 được đầu tư và bán 13 căn hộ nhưng đã không thông báo cho V1 nên đây là hành vi gian dối không trung thực khi ký hợp đồng quy định tại điều 127 BLDS làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty H2 và V1 nên hợp đồng thế chấp vô hiệu, không phát sinh hiệu lực.

Xét về lỗi trong việc hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HDTTC/PAT ngày 21/10/2013 bị vô hiệu, như đã phân tích ở trên thấy rằng Công ty T2 biết rõ công trình nhà ở do công ty H2 xây dựng và thuộc vốn sở hữu của công ty H2 nhưng vẫn mang đi thế chấp mà không có thỏa thuận với công ty H2 và không thông báo đầy đủ cho phía V biết dẫn đến V không có đủ thông tin về tài sản nên không thẩm định được chính xác tài sản do ai tạo dựng và nhầm tưởng đó là tài sản của Công ty T2 nên đã ký kết hợp đồng thế chấp. Do vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của Công ty T2.

Hậu quả của việc hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HDTTC/PAT ngày 21/10/2013 vô hiệu là V phải trả cho Công ty T2 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất có tài sản trên đất 13 ngôi nhà thế chấp và không có tài sản thế chấp đối với khoản vay trên. Trong vụ án, **V** và các đương sự khác chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cũng như bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra. Đây là quyền định đoạt của đương sự, căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX không xem xét trong vụ án nhưng **V** và các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả và giải quyết thiệt hại từ hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên thấy rằng cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46/13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014 giữa Công ty T2 và **V** vô hiệu là có căn cứ nên HĐXX bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Ngoài ra xem xét bản án sơ thẩm thấy: Bản án sơ thẩm tuyên ông **N** bà **L1** trả khoản tiền 4.094.063.712đ (bốn tỷ không trăm chín mươi tư triệu không trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm mười hai đồng), trong đó nợ gốc 2.221.463.318đ (hai tỷ hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm sáu mươi na nghìn ba trăm mười tám đồng), nợ lãi trong hạn: 1.280.004.679đ (một tỷ hai trăm tám mươi triệu không trăm bốn nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng), lãi quá hạn: 592.595.715đ (năm trăm chín mươi hai triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm mười lăm đồng) nhưng không xác định thời điểm của số tiền phải trả tính đến ngày xét xử (24/8/2023) và không áp dụng Điều 471, 474 BLDS 2005 về Hợp đồng vay tài sản, nghĩa vụ trả nợ của bên vay là thiếu sót nên cần sửa nội dung này cho phù hợp quy định pháp luật.

3] Về án phí: Xét thấy bà **L1** là cá nhân có đăng ký kinh doanh, ông **N** bà **L1** ký kết hợp đồng tín dụng với mục đích bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh, căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì trường hợp này ông **N** bà **L1** không thuộc đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án. Vì vậy, ông **N**, bà **L1** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên miễn án phí cho ông **N** bà **L1** là không chính xác. Cấp phúc thẩm sẽ sửa lại nội dung này.

Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **ngân hàng TMCP N1**. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 127, Điều 128, điều 137, khoản 1 điều 342, khoản 3 điều 348, khoản 2,3 và 6 điều 351; Điều 471, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 90, điểm a khoản 1 điều 91 Luật nhà ở năm 2005; điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010(sửa đổi bổ sung năm 2017); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/ 2016 về án phí

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng thương mại cổ phần N1**.

Ông **Trần Hoài N** và bà **Vũ Thị L1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng thương mại cổ phần N1** tổng số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 32/16/BL-02/HPT ngày 08/11/2016 giữa **Ngân hàng thương mại cổ phần N1** với ông **Trần Hoài N** và bà **Vũ Thị L1** tạm tính đến ngày 24/8/2023 là 4.094.063.712đ (bốn tỷ không trăm chín mươi tư triệu không trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm mười hai đồng), trong đó nợ gốc là 2.221.463.318đ (hai tỷ hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm sáu mươi na nghìn ba trăm mười tám đồng), nợ lãi trong hạn là 1.280.004.679đ (một tỷ hai trăm tám mươi triệu không trăm bốn nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng), lãi quá hạn là 592.595.715đ (năm trăm chín mươi hai triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm mười lăm đồng).

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/8/2023), ông **N** và bà **L1** phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông **N** bà **L1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46//13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của **Công ty trách nhiệm hữu hạn H2**.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 46/13/HĐTC/PAT ngày 21/10/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01/46/13/HĐTC/PAT ngày 31/10/2014 giữa Công ty TNHH T2 và Ngân hàng thương mại cổ phần N1 vô hiệu.

Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH T2 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH893285, số vào sổ T02261 ngày 12/3/2008 do Sở T3 cấp cho Công ty TNHH T2 và các hồ sơ, quyết định kèm theo.

3. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần N1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Về án phí:

- Ông Trần Hoài N và bà Vũ Thị L1 phải có nghĩa vụ phải nộp 112.094.064 đ (Một trăm mười hai triệu không trăm chín mươi tư nghìn không trăm sáu mươi tư đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có nghĩa vụ phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 49.161.631đ (bốn mươi chín triệu một trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm ba mươi một đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003274 ngày 01 tháng 3 năm 2021 và số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002270 ngày 26 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số tiền 48.161.631đ (bốn mươi tám triệu một trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm ba mươi một đồng).

- Trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn H2 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long theo biên lai số 0000063 ngày 07 tháng 10 năm 2021.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh Nguyễn Thúy Hằng

Tạ Duy Ước

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh Nguyễn Thúy Hằng

Tạ Duy Ước

