

Bản án số: **06/2022/KDTM-PT**

Ngày: 22-4- 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Phạm Thị Hương Giang.

*Các Thẩm phán:* ông Bùi Đức Thanh.

ông Nguyễn Hồng Ánh.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Lê Xuân Duy - Thư ký 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.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ kinh doanh thương mại thụ lý số 15/2021/TLPT-KDTM ngày 23/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2021/KDTM-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2022/QĐ-PT ngày 14/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2022/QĐ-PT ngày 12/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng NN**

Địa chỉ: LH, phường TC, quận BD, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lâm Văn P - Giám đốc - chi nhánh CT. Có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty CPĐT TT.**

Địa chỉ: tổ 1B, khu 1, phường HT, thành phố HL, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị SB- Kế toán Công ty CPĐT TT. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: **Công ty CP DL**

Địa chỉ: Đường HL1, phường BC, thành phố HL, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị T- Trưởng phòng tổ chức-hành chính Công ty CP DL. Có mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

+ ***Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.***

Địa chỉ: Số 219 Nguyễn Văn Cừ, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đàm Trung H- Phó giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh.

+ ***Văn phòng đăng ký đất đai- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh.***

Địa chỉ: Tầng 3, trụ sở liên cơ quan số 3, phường HH, thành phố HL, Quảng Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Bùi MT- Phó giám đốc văn phòng đăng ký đất đai

+ ***Văn phòng công chứng HQ***

Địa chỉ: phường BD, thành phố HL, Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ LD- Trưởng Văn Phòng.

Đều vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Công ty CP DL.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Ngày 11/12/2013, Công ty CPĐT TT (công ty TT) và Ngân hàng NN (Ag) ký hợp đồng tín dụng số 201318418/HĐTD với hạn mức tín dụng được cấp là 10 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh xây dựng công trình đường bộ; lãi suất khi cho vay 11,5%/năm, lãi suất tại thời điểm hiện tại 8%/năm, lãi suất quá hạn 150% so với lãi suất trong hạn. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm các tài sản trên đất là: khách sạn Hạ Long 1, nhà hàng Hạ Long 1 và nhà hàng C (Giấy CNQSDĐ số phát hành T131686, do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/12/2002 mang tên Công ty DL Quảng Ninh). Hợp đồng thế chấp số 201318418/HĐTC ngày 11/12/2013 được công chứng tại văn phòng công chứng HQ ngày 11/12/2013, đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền trên đất ngày 12/12/2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (Văn phòng ĐKQSDĐ)- Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh (nay là Văn phòng ĐKĐĐ). Ngày 12/12/2013, Ag đã giải ngân 10 tỷ cho công ty TT.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, công ty TT đã trả được lãi theo cam kết nhưng đến kỳ hạn trả nợ gốc thì do gặp khó khăn về tài chính nên công ty TT đã đề nghị và được Ag đồng ý cơ cấu lại nợ, lùi ngày đến hạn trả gốc cuối cùng cho công ty là ngày 12/4/2015 theo Phụ lục giấy nhận nợ số

201318418 ngày 02/12/2014. Tuy nhiên đến thời hạn theo thỏa thuận, công ty TT vẫn không trả được nợ. Toàn bộ dư nợ gốc của công ty TT quá hạn trả nợ từ ngày 13/4/2015. Vì vậy, Ag khởi kiện yêu cầu công ty TT phải trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 09/11/2021 là: 15.732.135.997đ, trong đó nợ gốc là: 9.250.000.000đ; Nợ lãi là: 4.265.219.331đ; Lãi quá hạn: 2.216.916.666 đ; Buộc công ty TT phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Phụ lục giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ag; Trường hợp công ty TT không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ag có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của công ty DL theo Hợp đồng thế chấp đã ký ngày 11/12/2013 để thu hồi nợ.

Ag có quan điểm không chấp nhận yêu cầu độc lập của công ty DL về việc tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, không đồng ý trả GCNQSDĐ cho công ty DL vì việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, đúng qui định pháp luật. Ngân hàng không nhận được Thông báo số 36 ngày 11/3/2015, Công văn số 52 ngày 01/4/2015, Thông báo số 79 ngày 13/5/2015 về việc hủy đăng ký thế chấp, chỉ sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì Ag mới biết việc này. Việc Văn phòng ĐKQSDĐ hủy kết quả đăng ký thế chấp nhưng không thông báo cho các bên liên quan biết đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ag. Cho đến thời điểm hiện tại, Ag không có yêu cầu đề nghị Văn phòng ĐKQSDĐ khôi phục lại kết quả đăng ký thế chấp.

Công ty TT có lời khai xác nhận về quá trình kí kết Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp đúng theo trình bày của Ag. Do có khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty TT đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, công ty đề nghị ngân hàng tạo điều kiện xem xét giảm số tiền lãi (trong hạn và quá hạn) cho công ty TT, cho công ty trả nợ gốc trước, khi nào trả hết nợ gốc thì trả lãi, vì hiện nay công ty gặp rất nhiều khó khăn trong kinh doanh. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ của ngân hàng và yêu cầu độc lập của công ty DL thì công ty có quan điểm công ty vay thì sẽ có trách nhiệm trả nợ, không phụ thuộc vào việc có tài sản bảo đảm hay không.

Công ty CP DL (công ty DL) xác nhận việc ngày 11/12/2013 đã ký Hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của công ty TT như Ag trình bày là đúng. Căn cứ vào thỏa thuận giữa hai bên, ngân hàng đã giữ bản chính GCNQSDĐ số T131686 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp cho công ty DL ngày

26/12/2002 để thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Công ty đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số 201318418/HĐTC ngày 11/12/2013 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc ngân hàng hoàn trả bản chính GCNQSDĐ cho công ty DL, bên có lỗi thì phải bồi thường. Vì khi ký kết Hợp đồng thế chấp, bà Phạm Thị TH là người đại diện theo pháp luật của công ty tự ý quyết định, không báo cáo cơ quan quản lý vốn nhà nước (SCIC) về việc này. Ngoài ra, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, các tài sản thế chấp của công ty DL chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận sở hữu. Sau này Văn phòng ĐKQSDĐ đã ra Thông báo số 79/VPĐK ngày 13/5/2015 về việc hủy kết quả đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất của công ty DL do đó giao dịch bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết ngày 11/12/2013 vô hiệu. Công ty DL không có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu vì công ty DL đã nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm và hồ sơ bổ sung tài sản gắn liền với đất vào ngày 12/12/2013 nhưng đến tận ngày 11/3/2015 Văn phòng ĐKQSDĐ mới ban hành Thông báo số 36/VPĐK yêu cầu công ty DL bổ sung hồ sơ. Mặt khác, khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ag biết các tài sản thế chấp chưa được đăng ký sở hữu nhưng vẫn đồng ý giữ GCNQSDĐ của công ty DL để giải ngân cho công ty TT. Công ty DL đã chịu nhiều tổn thất do Ag nắm giữ GCNQSDĐ trái với quy định của pháp luật vì vậy đề nghị Tòa án buộc Ag hoàn trả bản chính GCNQSDĐ do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp cho công ty DL.

Văn phòng đăng ký đất đai có quan điểm: ngày 29/11/2013 công ty DL đã nộp 01 bộ hồ sơ xin đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (khách sạn HL 1, nhà hàng HL 1, nhà hàng C). Ngày 02/12/2013 liên ngành Sở tài nguyên và môi trường, Sở xây dựng tiến hành kiểm tra việc hình thành tài sản trên thực địa của công ty DL. Tại thời điểm kiểm tra do công ty DL không có giấy tờ quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 9 Nghị định 88 ngày 19/10/2009 của Chính phủ nên liên ngành đã yêu cầu công ty DL nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ để Văn phòng ĐKQSDĐ lấy ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch và sự tranh chấp về quyền sở hữu công trình xây dựng của các hạng mục công trình làm cơ sở chứng nhận quyền sở hữu. Ngày 12/12/2013, Văn phòng ĐKQSDĐ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền trên đất của công ty DL. Sau khi nhận hồ sơ đăng ký thế chấp hợp lệ, theo quy định ở thời điểm nhận hồ sơ thì Văn phòng ĐKQSDĐ đã xác nhận vào đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và trả kết quả đăng ký cho người đi đăng ký ngay trong ngày đăng ký. Đồng thời Văn phòng ĐKQSDĐ

tiếp tục thực hiện các bước đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho công ty DL. Văn phòng ĐKQSDĐ đã ban hành các văn bản: Thông báo số 36 ngày 11/3/2015; Công văn số 52 ngày 01/4/2015 và đã gửi cho công ty DL nhưng công ty DL không cung cấp tài liệu theo yêu cầu của Văn phòng ĐKQSDĐ. Vì vậy, ngày 13/5/2015 Văn phòng ĐKQSDĐ ra Thông báo số 79 về việc hủy kết quả đăng ký thế chấp của công ty DL. Văn phòng ĐKQSDĐ đã gửi các Thông báo số 36; công văn số 52 và Thông báo số 79 cho Ag và công ty DL qua đường bưu điện, nhưng hiện nay không có căn cứ nào để chứng minh việc đã gửi. Do tài sản chưa đủ điều kiện để chứng nhận sở hữu nên không có cơ sở để ghi nội dung đăng ký thế chấp vào GCNQSDĐ của công ty DL theo quy định tại Điều 22 Thông tư liên tịch số 20. Tại Thông tư liên tịch số 20, không có quy định nào thể hiện trong thời hạn bao lâu kể từ khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký sở hữu đến khi cho rằng hồ sơ không đủ điều kiện thì phải hủy. Do đó Văn phòng ĐKQSDĐ kiểm tra thực địa, xác minh tài sản trong thời hạn hơn 1 năm rồi mới ra thông báo hủy kết quả đăng ký thế chấp là không vi phạm quy định của pháp luật và không phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Thông tư liên tịch số 20. Đối với việc công ty DL có yêu cầu độc lập, Văn phòng ĐKĐĐ không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng HQ có quan điểm không đồng ý với yêu cầu độc lập của công ty DL đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu vì hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba giữa Ag, công ty DL, công ty TT được Văn phòng công chứng HQ chứng nhận số 268 quyền 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2013 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Hợp đồng được ký kết và thực hiện từ tháng 12/2013 đến nay. Việc công ty TT không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ag theo đúng kỳ hạn và tài sản thế chấp của công ty DL không được giải chấp là lỗi thuộc 2 bên chứ Ag và Văn phòng công chứng HQ không có lỗi, không vi phạm.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Quảng Ninh trình bày: công ty DL Quảng Ninh trước đây là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc trung ương (trực thuộc Tổng cục Du lịch) đóng tại địa phương. Năm 2005 đã cổ phần hóa thành Công ty CP DL. Năm 2002, công ty DL được UBND tỉnh Quảng Ninh cho thuê 92.031,1m<sup>2</sup> đất thời hạn 50 năm. Từ năm 2004 đến năm 2017, UBND tỉnh Quảng Ninh đã ra 11 quyết định thu hồi với tổng diện tích đất thuê

là 51.707,2 m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại của công ty DL đang quản lý sử dụng là 47.832 m<sup>2</sup>. Về tài sản khách sạn HL 1, nhà hàng HL 1, nhà hàng C vẫn nằm trong diện tích đất công ty DL đang quản lý, sử dụng. UBND tỉnh Quảng Ninh chỉ cho công ty DL thuê đất, không giao tài sản trên đất nên việc chứng minh các tài sản gắn liền với đất như khách sạn HL 1, nhà hàng HL 1, nhà hàng C có thuộc sở hữu của công ty DL hay không là trách nhiệm của công ty DL. Trường hợp công ty có nhu cầu cấp quyền sở hữu tài sản thì phải thực hiện các trình tự thủ tục và nộp hồ sơ xin cấp quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật tại thời điểm xin cấp. Việc xem xét có đủ điều kiện hay không đủ điều kiện để chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất thì căn cứ vào hồ sơ xin đăng ký sở hữu và quy định của pháp luật. Đây là thẩm quyền của Văn phòng ĐKĐĐ. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh không có ý kiến gì về vấn đề này.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2021/KDTM-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN

- Buộc Công ty CPĐT TT phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NN khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 201318418/HĐTD ngày 11/12/2013 và và Phụ lục giấy nhận nợ số 201318418 ngày 02/12/2014 ký giữa Ngân hàng NN với Công ty CPĐT TT, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/11/2021) là: 15.732.135.997đ (*Mười lăm tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu một trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng*); trong đó nợ gốc là: 9.250.000.000đ (*Chín tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*); Nợ lãi là: 4.265.219.331đ (*Bốn tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm mười chín nghìn ba trăm ba mươi một đồng*); Lãi quá hạn: 2.216.916.666đ (*Hai tỷ hai trăm mười sáu triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày 10/11/2021 cho đến khi thi hành án xong, Công ty CPĐT TT phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

- Nếu Công ty CPĐT TT không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng NN có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Công ty CP DL để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm gồm: Khách sạn HL 1, nhà hàng HL 1 và nhà hàng C (GCNQSDĐ số phát hành T131686, sổ vào sổ cấp GCN 738QSDĐ do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/12/2002, mang tên Công ty DL Quảng Ninh) theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số

201318418/HĐTC ký ngày 11/12/2013 giữa Ngân hàng NN- chi nhánh CT, Quảng Ninh với Công ty CP DL, Công ty CPĐT TT. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng HQ chứng nhận số 268 quyền 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2013.

- Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ag thì Công ty CPĐT TT phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NN cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty CP DL về việc tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 201318418/HĐTC ký ngày 11/12/2013 giữa Ngân hàng NN- chi nhánh CT, Quảng Ninh với Công ty CP DL, Công ty CPĐT TT, số công chứng 268 quyền 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2013 tại Văn phòng công chứng HQ là vô hiệu, buộc Ngân hàng NN hoàn trả bản chính GCNQSDĐ số T131686 ngày 26/12/2002 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty DL Quảng Ninh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/02/2021, Công ty CP DL có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 13/2021/KDTM-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long về nghĩa vụ thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty CP DL giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày. 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, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật; về nội dung, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

#### **[1] Về tố tụng:**

Về xác định quan hệ tranh chấp, thực hiện các thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nằm 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 theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Về nội dung kháng cáo:**

2.1 Đối với yêu cầu xem xét trách nhiệm của bà Phạm Thị T. H- Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật, đồng thời là người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty DL Quảng Ninh đã thực hiện các giao dịch liên quan đến việc thế chấp tài sản của công ty mà không thông báo với cơ quan quản lý vốn nhà nước thấy: tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, Hội đồng quản trị - công ty DL (trong đó có bà Phạm Thị T. H- Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật, đồng thời là người đại diện phần vốn của nhà nước tại công ty DL) đã họp, đồng ý, thống nhất ủy quyền cho ông Vũ HT - Chủ tịch HĐQT kiêm Phó giám đốc là đại diện công ty để ký kết hợp đồng thế chấp (biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 26/11/2013). Ngày 11/12/2013 ông Vũ HT đã ký hợp đồng thế chấp với bên nhận thế chấp là Ag để bảo đảm cho khoản nợ của bên vay vốn là công ty TT, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng HQ cùng ngày. Như vậy, chủ thể ký kết hợp đồng được đảm bảo theo qui định. Xem xét trách nhiệm của bà H khi không thông báo với cơ quan quản lý vốn nhà nước là vấn đề nội bộ của công ty, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

2.2 Đối với yêu cầu xem xét điều kiện của tài sản đảm bảo của công ty DL Quảng Ninh thế chấp tại ngân hàng Ag khi chưa được đăng ký sở hữu thấy: trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện công ty DL Quảng Ninh luôn khẳng định tài sản thế chấp là khách sạn HL 1, nhà hàng HL 1, nhà hàng C thuộc quyền sở hữu hợp pháp của công ty và vẫn đang thuộc sự quản lý của công ty. Tại thời điểm thế chấp, tài sản của công ty DL chưa được chứng nhận sở hữu nhưng pháp luật không buộc phải chứng nhận sở hữu xong mới được đăng ký thế chấp. Theo quy định tại Điều 22 Thông tư liên tịch số 20 ngày 18/11/2011 qui định về đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 29/11/2013 Công ty DL đã nộp 01 bộ hồ sơ xin đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ngày 12/12/2013 thì công ty DL nộp hồ sơ đăng ký thế chấp. Sau khi nhận hồ sơ đăng ký thế chấp hợp lệ của công ty DL, Văn phòng ĐKQSDĐ đã chứng nhận vào đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và trả lại đơn yêu cầu đăng ký thế chấp cho Ngân hàng. Theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 11 Nghị định số 163 ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Điều 2, Điều 7 Nghị định 83 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ thì giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai nhận hồ sơ đăng ký hợp

lệ. Căn cứ vào đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng ĐKQSDĐ chứng nhận, Ngân hàng đã giải ngân cho công ty TT là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy bác kháng cáo của công ty DL về xem xét điều kiện của tài sản đảm bảo.

2.3 Về yêu cầu Ag hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty DL: tại mục 1.5 của Điều 1 Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 201318418/HĐTC thể hiện: Công ty CP DL giao cho Ag chi nhánh CT giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131686 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/12/2002. Tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: Công ty CP DL có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131686 cho Ag giữ. Mục 3.3 thể hiện: Ag có quyền giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131686. Quá trình giải quyết vụ án, công ty DL khẳng định đã tự nguyện kí kết hợp đồng thế chấp, xem xét hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005 nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo về nội dung yêu cầu Ag hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty DL.

2.4 Đối với yêu cầu Công ty TT phải dùng các nguồn lực tài chính của mình để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đầy đủ đối với khoản vay 10 tỷ đồng thay vì xử lý tài sản đảm bảo của Công ty DL Quảng Ninh: tại bản án sơ thẩm đã tuyên buộc công ty TT phải có nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã kí là đúng với thỏa thuận của các bên theo điểm c khoản 11.2 Điều 11 của hợp đồng tín dụng. Trường hợp công ty TT không thực hiện đúng nghĩa vụ thì Ag có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Công ty CP DL để thu hồi nợ là đúng với thỏa thuận của các bên theo điểm 3.2.5 mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng thế chấp và đúng với qui định tại Điều 230 Bộ luật dân sự. Vì vậy bác nội dung kháng cáo này của công ty DL.

Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng Ag có quan điểm sau khi xét xử sơ thẩm, công ty TT đã tự nguyện trả thêm cho Ag số tiền nợ gốc là 1.330.190.600 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu, một trăm chín mươi nghìn, sáu trăm đồng). Tuy nhiên các bên không kháng cáo về phần nghĩa vụ trả nợ nên Hội đồng phúc thẩm không khấu trừ vào phần nợ gốc của bản án sơ thẩm mà khoản tiền này sẽ được khấu trừ vào nợ gốc trong giai đoạn thi hành bản án.

### **[3] Về án phí.**

Do kháng cáo của Công ty CP DL không được chấp nhận nên công ty CPDL phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 129; Điều 130; Điều 131; Điều 132; Điều 133; Điều 471; Điều 474, Điều 476, Điều 323; Điều 342, Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 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, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty CPDL, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN

- Buộc Công ty CPĐT TT phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NN khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 201318418/HĐTD ngày 11/12/2013 và Phụ lục giấy nhận nợ số 201318418 ngày 02/12/2014 ký giữa Ngân hàng NN với Công ty CPĐT TT, số tiền tính đến ngày 09/11/2021 là: 15.732.135.997<sup>d</sup> (*Mười lăm tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu một trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng*); trong đó nợ gốc là: 9.250.000.000<sup>d</sup> (*Chín tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*); Nợ lãi là: 4.265.219.331<sup>d</sup> (*Bốn tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm mười chín nghìn ba trăm ba mươi một đồng*); Lãi quá hạn: 2.216.916.666<sup>d</sup> (*Hai tỷ hai trăm mười sáu triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày 10/11/2021 cho đến khi thi hành án xong, Công ty CPĐT TT phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

- Trường hợp Công ty CPĐT TT không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng NN có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Công ty CP DL để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm gồm: Khách sạn HL 1, nhà hàng HL 1 và nhà hàng C tại địa chỉ: BC, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 201318418/HĐTC ngày 11/12/2013 giữa Ngân hàng NN- chi nhánh CT, Quảng Ninh với Công ty CP DL và Công ty CPĐT TT.

- Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ag thì Công ty CPĐT TT phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NN cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty CP DL về việc tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 201318418/HĐTC ngày 11/12/2013 giữa Ngân hàng NN- chi nhánh CT, Quảng Ninh với Công ty CP DL và Công ty CPĐT TT vô hiệu và về việc buộc Ngân hàng NN hoàn trả bản chính GCNQSDĐ số T131686 ngày 26/12/2002 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp cho Công ty DL Quảng Ninh.

[3] Về án phí phúc thẩm:

- Buộc Công ty CP DL phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng Công ty DL Quảng Ninh đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000236 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty CP DL còn phải nộp 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

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

**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**

**Phạm Thị Hương Giang**



