

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 02/2022/KDTM-PT

Ngày 04/5/2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* ông Tạ Văn Vinh.

*Các Thẩm phán:* ông Đinh Huy Luồng.

bà Nguyễn Thị Phụng.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thị Bích Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:** bà Đinh Thị Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2021/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 10 năm 2021 về việc “*tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 13 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐPT-KDTM ngày 19/01/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐPT-KDTM ngày 21/02/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2022/QĐPT-KDTM ngày 31/3/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Quỹ đầu tư phát triển N.

Địa chỉ: đường N, phố H, phường N, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu T; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: ông Nguyễn Hữu H - Luật sư văn phòng luật sư Đặng Dư và Cộng Sự thuộc đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình (*văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2021*).

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH G.

Địa chỉ: đường 12c, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: ông Hoàng Văn T; chức vụ: Giám đốc.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** ông Trần Văn Đ, sinh năm 1956 và bà Dương Thị L, sinh năm 1957.

Đều trú tại: số nhà 52, đường T, phố P, phường B, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L: ông Hà Quang V, sinh năm 1952.

Trú tại: phố L, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Ninh Bình (*văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020*).

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn - Công ty TNHH G; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án - ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L.

**5. Viện Kiểm sát kháng nghị:** Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa có mặt: ông Nguyễn Hữu H, ông Hà Quang V, ông Trần Văn Đ. Vắng mặt ông Hoàng Văn T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 17/02/2020, Bản tự khai ngày 16/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Quỹ đầu tư phát triển N trình bày: năm 2013, ông Hoàng Văn T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân G ký hợp đồng tín dụng số 12/HĐTD ngày 16/10/2013 với Quỹ đầu tư phát triển N để vay vốn với hạn mức 3.000.000.000đ (*ba tỷ đồng*), thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 11,4%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để đầu tư dự án đường giao thông nông thôn kết hợp kênh tưới tiêu trạm bơm Hồng Phong đoạn sau núi ông Nghè đến núi Cửa Thờ. Quỹ đầu tư phát triển N đã giải ngân cho Doanh nghiệp tư nhân G 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*). Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Doanh nghiệp tư nhân G cụ thể: quyền sử dụng 217,6m<sup>2</sup> đất tại thửa số 41, tờ bản đồ số 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 645988 do UBND thành phố N cấp ngày 14/9/2007 mang tên vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L địa chỉ: đường 5, phố P, phường B, thành phố N, tỉnh Ninh Bình, giá trị tại thời điểm thế chấp là 544.000.000đ (*năm trăm bốn mươi bốn triệu đồng*) và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà 03 tầng diện tích tầng 1 + 2 (15,8 x 4 x 2), tầng 3 (11,6 x 4); 01 nhà mái ngói diện tích sử dụng (15,8 x 5,5) đều xây dựng năm 2010 giá trị tại thời điểm thế chấp là 941.522.788đ. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.485.522.788 làm tròn số 1.485.523.000 đ. Ngày 18/01/2016, Doanh nghiệp tư nhân G thay đổi đăng ký doanh nghiệp thành Công ty TNHH G, chủ sở hữu là ông Hoàng Văn T. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Hoàng Văn T chưa trả tiền gốc và tiền lãi mặc dù Quỹ đã nhiều lần đôn đốc, nhưng vẫn khát lần không trả, Quỹ đã thông báo, đôn đốc vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L thực hiện nghĩa vụ của mình đối với tài sản thế chấp, nhưng vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thế chấp. Tính đến hết ngày 17/02/2020, Công ty TNHH G còn nợ Quỹ đầu tư phát triển N tổng số tiền là 4.555.284.000đ (*bốn tỷ năm trăm năm mươi năm triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng*) trong đó tiền gốc 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*), tiền lãi 1.755.284.000đ (*một tỷ bảy trăm năm mươi năm triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng*). Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/7/2020, Công ty TNHH G đã trả được 320.000.000đ tiền gốc và ngày 24/12/2020 trả được 200.000.000đ tiền gốc, còn nợ 2.280.000.000đ tiền gốc, tiền lãi tính đến ngày 13/7/2021 là 2.155.299.000đ. Quỹ đầu tư phát triển N, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty

TNHH G phải trả cho Quỹ đầu tư phát triển N tiền gốc và tiền lãi còn nợ như đã nêu ở trên nếu không trả hoặc trả không đủ đề nghị xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L để thu hồi nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N.

Tại Biên bản hòa giải ngày 14/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Bị đơn là Công ty TNHH G trình bày: ngày 16/10/2013, doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo do ông Hoàng Văn T là chủ doanh nghiệp có ký hợp đồng tín dụng số 12/HĐTD với Quỹ đầu tư phát triển N để vay vốn với hạn mức 3.000.000.000đ (*ba tỷ đồng*), thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 11,4%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để đầu tư dự án đường giao thông nông thôn kết hợp kênh tưới tiêu trạm bơm Hồng Phong đoạn sau núi ông Nghè đến núi Cửa Thờ. Quỹ đầu tư phát triển N đã giải ngân cho doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*). Để đảm bảo một phần cho khoản vay trên, vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L có ký hợp đồng số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 với Quỹ đầu tư phát triển N, thế chấp tài sản là đất thổ cư và các tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L như phần trình bày ở trên của Quỹ đầu tư phát triển N là đúng. Ngày 18/01/2016 doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo thay đổi đăng ký doanh nghiệp từ doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo thành công ty TNHH một thành viên, tên công ty viết bằng tiếng việt CÔNG TY TNHH G, chủ sở hữu là ông Hoàng Văn T. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH G gặp nhiều khó khăn trong triển khai dự án, nên chưa trả được tiền gốc và tiền lãi cho Quỹ đầu tư phát triển N được, quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH G đã trả được 520.000.000đ tiền gốc, nay Quỹ đầu tư phát triển N đề nghị phải trả tiền gốc còn lại của hợp đồng là 2.280.000.000đ (*hai tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*) và tiền lãi tính đến ngày 13/7/2021 là 2.155.299.000đ, ông đồng ý sẽ có trách nhiệm trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Quỹ đầu tư phát triển N, đồng thời đề nghị Quỹ giải chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Đ trình bày: Do quen biết và ở cùng dãy phố với ông Đặng Đình Hiền (*bạn của ông Hoàng Văn T, chủ Doanh nghiệp tư nhân G*) nên ông cho ông Hoàng Văn T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông, diện tích 217,6m<sup>2</sup>, thửa 41 tờ bản đồ số 43. Khi mượn ông Hoàng Văn T có nói mượn để vay vốn làm ăn thời hạn mượn 03 tháng, có viết giấy biên nhận mượn đưa cho ông cầm, hết thời hạn trên, ông đến nhà ông Hoàng Văn T đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Hoàng Văn T cứ khất lần không trả. Đến khoảng tháng 12/2019, cán bộ Quỹ đầu tư phát triển N có đến nhà ông nói khoảng 05 năm về trước vợ chồng ông có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 với Quỹ đầu tư phát triển N, tài sản thế chấp gồm: đất thổ cư và các tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng ông, để đảm bảo khoản vay của ông Hoàng Văn T chủ Doanh nghiệp tư nhân G, lúc này vợ chồng ông mới biết ông Hoàng Văn T mang giấy tờ nhà đất của vợ chồng ông thế chấp cho Quỹ đầu tư phát triển N, ông khẳng định vợ chồng không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 mà chỉ biết biên bản định giá do kế toán Doanh nghiệp tư

nhân G, đưa cho vợ chồng ông xem thì tại mục 4 thực trạng nhà đất trang 3 phần tổng ghi giá trị tài sản là 1.674.000.000đ, ông có viết thêm bằng chữ số tiền sau đó vợ chồng ông ký xác nhận. Vì vậy ông đề nghị ông Hoàng Văn T phải trả lại cho gia đình ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 645988 do UBND thành phố N cấp ngày 14/9/2007 mang tên vợ chồng ông là Trần Văn Đ, Dương Thị L địa chỉ đường 5, phố P, phường B, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Tại Bản án số 01/2021/KDTM-ST ngày 13/7/2021, Tòa án nhân dân huyện H đã áp dụng các Điều 471, 474, 476, 355 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Quỹ đầu tư phát triển N. Buộc ông Hoàng Văn T chủ Doanh nghiệp tư nhân G nay là chủ sở hữu Công ty TNHH G, phải trả cho Quỹ đầu tư phát triển N 2.280.000.000đ (*hai tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*), tiền gốc, tiền lãi tính đến hết ngày 13/7/2021 là 2.155.299.000đ và lãi phát sinh kể từ ngày 14/7/2021 của hợp đồng tín dụng số 12/HĐTD ngày 16/10/2013 cho đến khi trả hết nợ. Nếu ông Hoàng Văn T không trả hoặc trả không hết số tiền nợ gốc còn lại và lãi cho Quỹ đầu tư phát triển N, thì xử lý tài sản đã thế chấp diện tích đất 217,6m<sup>2</sup> tại thửa 41; tờ bản đồ số 43 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 645988 do UBND thành phố N cấp ngày 14/9/2007 mang tên vợ chồng ông Đoàn, bà Lâm địa chỉ đường 5, phố P, phường B, thành phố N, tỉnh Ninh Bình và tài sản trên đất gồm: 01 nhà 03 tầng diện tích tầng 1 + tầng 2 (15,8 x 4 x 2) diện tích tầng 3 (11,6 x 4); 01 nhà mái ngói diện tích sử dụng (15,8 x 5,5) của hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014, để thu hồi nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N.

Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N, thì ông Hoàng Văn T vẫn phải có trách nhiệm trả hết số nợ gốc và lãi cho Quỹ đầu tư phát triển N như đã nêu ở trên.

2. Về án phí: ông Hoàng Văn T - chủ sở hữu Công ty TNHH G phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 116.352.000đ (*một trăm mười sáu triệu ba trăm năm hai nghìn đồng*). Trả lại số tiền 56.277.000đ (*năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) tạm ứng án phí cho Quỹ đầu tư phát triển N, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/01101 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2021, Bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 được công chứng ngày 01/4/2014, ông không được trực tiếp ký tại phòng công chứng huyện Y, tỉnh Ninh Bình. Việc công chứng viên Lê Ngọc M chứng nhận ông ký trước mặt ông Lê Ngọc M là hoàn toàn không đúng sự thật. Mặt khác, trong hợp đồng thế chấp tài sản ông không được cầm bất cứ một bản gốc nào và đều do bên nhận thế chấp giữ toàn bộ.

Ngày 22/7/2021, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: Công trình đã được giải ngân của Quỹ đầu tư phát triển N từ những tháng cuối năm 2013 mà đến cuối quý 1 năm 2014 mới đưa tài sản vào thế chấp. Biên bản định giá, Hợp đồng thế chấp tài sản trái về hình thức và nội dung văn bản. Định giá tài sản thế chấp 1.485.523.000đ trong khi Quỹ đầu tư phát triển N cho vay 3.000.000.000đ. Giấy mượn bìa ngày 16/3/2014, hồ sơ thế chấp ngày 27/3/2014, công chứng ngày 01/4/2014, thời điểm này ông không có bìa để làm thế chấp. Hợp đồng vay tiền năm 2013, thế chấp năm 2014 là không hợp pháp, vay tiền trước khi có tài sản thế chấp. Yêu cầu công chứng viên Lê Ngọc M và người đại diện ký hợp đồng là ông Lê Tuấn Hòa phải có mặt tại phiên tòa; Quỹ đầu tư phát triển N chứng minh hình ảnh của vợ chồng ông ngày 01/4/2014 qua camera tác nghiệp hoặc camera của công ty. Anh Hoàng Văn T theo hồ sơ thế chấp là hoàn toàn không được vay vì anh là người không thế chấp và cũng không có giấy ủy quyền của vợ chồng ông cho phép anh Hoàng Văn T sử dụng khối tài sản trong hồ sơ thế chấp để làm nguồn vay. Trong hồ sơ thế chấp vợ chồng ông không ký từng trang, kể cả ông Lê Tuấn Hòa cũng không ký từng trang của hợp đồng. Thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp và Bản đăng ký thế chấp tài sản có sự mâu thuẫn. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC do ông Lê Tuấn Hòa và ông Hoàng Văn T đã ký và văn bản công chứng do công chứng viên Lê Ngọc M ký vô hiệu.

Tại quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 23/7/2021, Viện Kiểm sát nhân dân huyện H đã quyết định kháng nghị phúc thẩm và đề nghị hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện H để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm với nội dung: Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 gồm nhiều trang, để thể hiện liên mạch của văn bản thì người yêu cầu công chứng phải ký vào từng trang của hợp đồng, nhưng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L chỉ có chữ ký, chữ viết họ tên tại trang cuối cùng của hợp đồng (*trang 9*), các trang khác từ số 01 đến số 08 đều không có chữ ký của người yêu cầu công chứng là ông Lê Tuấn Hòa, ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục công chứng quy định tại khoản 6 Điều 35 Luật công chứng năm 2006. Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 được công chứng ngày 01/4/2014 nhưng đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N chứng nhận về việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/3/2014 là vi phạm quy định tại Điều 130 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 28 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, không đảm bảo về hình thức nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Yên Khánh và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ trình tự, thủ tục, quá trình công chứng hợp đồng thế chấp tài sản là bỏ lọt người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm đã trình bày.

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM, ngày 23/7/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H và phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện H và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm Công ty TNHH G và ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L không phải nộp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của Công ty TNHH G, ông Trần Văn Đ, bà Dương Thị L và Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM, ngày 23/7/2021 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Hoàng Văn T - Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH G có mặt tại phiên tòa ngày 31/3/2022, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2022/QĐPT-KDTM ngày 31/3/2022 và thông báo thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 04/5/2022 nhưng ông Hoàng Văn T vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hoàng Văn T.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện H nhận thấy:

[2.1] Ngày 16/10/2013, ông Hoàng Văn T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân G nay là Công ty TNHH G ký hợp đồng tín dụng số 12/HĐTD với Quỹ đầu tư phát triển N để vay vốn với hạn mức 3.000.000.000đ (*ba tỷ đồng*), thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 11,4%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để đầu tư dự án đường giao thông nông thôn kết hợp kênh tưới tiêu trạm bơm Hồng Phong đoạn sau núi ông Nghè đến núi Cửa Thờ. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 gồm quyền sử dụng 217,6m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 41, tờ bản đồ số 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 645988 do UBND thành phố N cấp ngày 14/9/2007 mang tên vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L tại địa chỉ: đường 5, phố P, phường B, thành phố N, tỉnh Ninh

Bình, tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.485.522.788đ cho Quỹ đầu tư phát triển N. Quỹ đầu tư phát triển N đã giải ngân cho Công ty TNHH G 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng).

[2.2] Ngày 15/7/2020, Công ty TNHH G đã trả được 320.000.000đ tiền gốc và ngày 24/12/2020 trả được 200.000.000đ tiền gốc; tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm Công ty TNHH G còn nợ Quỹ đầu tư phát triển N 2.280.000.000đ tiền gốc và tiền lãi từ khi vay đến khi xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty TNHH G phải trả cho Quỹ đầu tư phát triển N 2.280.000.000đ tiền gốc, tiền lãi tính đến hết ngày 13/7/2021 là 2.155.299.000đ và lãi phát sinh kể từ ngày 14/7/2021 của hợp đồng tín dụng số 12/HĐTD ngày 16/10/2013 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L đều khẳng định vợ chồng ông chỉ cho ông Hoàng Văn T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014, không đến Văn phòng công chứng Yên Khánh để công chứng hợp đồng thế chấp tài sản, không đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N để đăng ký thế chấp tài sản nhưng chưa được làm rõ. Sau khi xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC-3B ngày 27/3/2014 và văn bản công chứng vô hiệu; ông Hoàng Văn T - Giám đốc Công ty TNHH G cho rằng việc công chứng viên Lê Ngọc M chứng nhận ông ký trước mặt ông Lê Ngọc M là hoàn toàn không đúng sự thật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khi ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L có tự nguyện, có bị lừa dối, ép buộc không? có ký trước mặt Công chứng viên tại Văn phòng công chứng Yên Khánh không? vì lý do gì các bên không ký vào từng trang của hợp đồng và việc đăng ký thế chấp tài sản thực hiện trước khi công chứng hợp đồng thế chấp tài sản? việc ký kết, công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm có đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hay không?

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Yên Khánh, Công chứng viên và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Ninh Bình vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bỏ lọt người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.5] Các sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM, ngày 23/7/2021 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, kháng cáo của Công ty TNHH G, ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L, hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện H và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị hủy nên Công ty TNHH G, ông Trần Văn Đ và bà Dương Thị L không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện H và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH G không phải nộp được trả lại số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0002043 ngày 26/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông Trần Văn Đ bà Dương Thị L không phải nộp.

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

**Nơi nhân:**

- Các đương sự;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện H;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Chi cục THADS huyện H;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

**(đã ký)**

**Tạ Văn Vinh**