

Bản án số: 05/2020/KDTM-ST.

Ngày: 30/9/2020.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp  
đồng thế chấp và quan hệ bảo lãnh”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG-TỈNH HẢI DƯƠNG**  
***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Nhan.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hà Thị Thúy và bà Ngô Thị Thời.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Đỗ Văn Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2020/TLST-DS ngày 28/02/2020 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, quan hệ bảo lãnh” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 9 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2020/QĐ-HPT, ngày 15/9/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần A; Địa chỉ trụ sở: 442 N, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T - Chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh B (theo Quyết định số 4908/TCQĐ –PC.12 ngày 13/9/2012); Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang L là bà Phạm Thị Th - Nhân viên xử lý nợ; Địa chỉ: Tầng 6, số 10 P, quận H, TP Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 08/UQ-HD-20 ngày 15/01/2020. Bà Th có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT (gọi tắt là Công ty AT); Địa chỉ trụ sở: Số 25, ngõ 2 T1, khu 7, phường N, thành phố D, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nhữ Văn D1 – Giám đốc.

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

+ Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1980; Ông Nhữ Văn D1, sinh năm 1972; Đều có địa chỉ: Số 25, ngõ 2 T1, Khu 7, phường N, thành phố D, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; Anh Nguyễn Minh Ng, sinh năm 1985; Đều có địa chỉ: Số 11 BL, phường TB, thành phố D, tỉnh Hải Dương.

+ Anh Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983; Hiện cư trú tại: Tổ 13, phường BM, thành phố L1, tỉnh Lào Cai.

*Đều vắng mặt tại phiên tòa.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là NGÂN HÀNG A) trình bày: NGÂN HÀNG A và Công ty AT đã ký kết Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HDU.DN.516.041017 ngày 05/10/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.512.041017 ngày 05/10/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.864.280917 ngày 05/10/2017.

Theo hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.512.041017 ngày 05/10/2017, thể hiện NGÂN HÀNG A đã cho Công ty ATVay 650.000.000 đồng. Mục đích cho vay dùng để mua xe ô tô Mazda 62.0 Premium. Phương thức cho vay từng lần. Thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Phương thức giải ngân: Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 663663888 của Công ty AT tại NGÂN HÀNG A - Chi nhánh B. Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày 06/10/2017 đến ngày 05/10/2022. Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Theo hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.864.280917 ngày 05/10/2017. Hạn mức tín dụng/cho vay là: 4.350.000.000 đồng; Mục đích cho vay: Bổ sung vốn cho hoạt động thi công xây dựng, thương mại nguyên vật liệu. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Thời hạn hiệu lực HMTD: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Thời hạn cho vay: Tối đa không quá 09 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay: Được ghi trên từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, NGÂN HÀNG A đã giải ngân cho Công ty AT bằng 03 Khế ước nhận nợ, cụ thể:

Khế ước nhận nợ số 266241539 ngày 18/7/2018: Số tiền thực tế giải ngân: 1.390.000.000 đồng. Phương thức giải ngân: Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 663663888 của Công ty AT tại NGÂN HÀNG A - Chi nhánh B. Thời hạn cho vay: 09 tháng, kể từ ngày 19/7/2018 đến ngày 18/4/2019. Lãi suất cho vay trong hạn là 8,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Ngày 18/4/2019, kết thúc thời hạn vay nhưng Công ty AT không trả hết nợ vay cho NGÂN HÀNG A. Do đó, kể từ ngày 19/4/2019, NGÂN HÀNG A đã chuyển toàn bộ khoản nợ chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ trên sang nợ quá hạn.

Khế ước nhận nợ số 266633549 ngày 25/7/2018: Số tiền thực tế giải ngân: 1.091.000.000 đồng. Phương thức giải ngân: Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 663663888 của Công ty AT tại NGÂN HÀNG A - Chi nhánh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 09 tháng, kể từ ngày 26/7/2018 đến ngày 25/4/2019. Lãi suất cho vay trong hạn là 8,5%/năm. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất

trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Ngày 25/4/2019, kết thúc thời hạn vay nhưng Công ty AT không trả hết nợ vay cho NGÂN HÀNG A. Do đó, kể từ ngày 26/4/2019, NGÂN HÀNG A đã chuyển toàn bộ khoản nợ chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ trên sang nợ quá hạn.

Khế ước nhận nợ số 266685479 ngày 26/7/2018: Số tiền thực tế giải ngân: 1.869.000.000 đồng. Phương thức giải ngân như trên. Thời hạn cho vay: 09 tháng, kể từ ngày 27/7/2018 đến ngày 26/4/2019. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: 8,5%/năm. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kể tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Ngày 26/4/2019, kết thúc thời hạn vay nhưng Công ty AT không trả hết nợ vay cho NGÂN HÀNG A. Do đó, kể từ ngày 27/4/2019, NGÂN HÀNG A đã chuyển toàn bộ khoản nợ chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ trên sang nợ quá hạn. Như vậy theo hợp đồng tín dụng số HDU.DN.864.280917 ngày 5/10/2017, NGÂN HÀNG A đã giải ngân cho Công ty AT thể hiện bằng 3 khế ước nhận nợ trên với tổng số tiền 4.350.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty AT tại NGÂN HÀNG A, Công ty AT và bên thứ ba đã thế chấp tài sản theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

Công ty AT thế chấp 01 xe ô tô con hiệu Mazda, biển số 34A-207.16, số máy: PE20865539, số khung: 47A6HC061114 thuộc sở hữu của Công ty AT theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số HDU.BĐDN.258.041017 ngày 05/10/2017; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 05/10/2017. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 023833 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 29/9/2017 cho Công ty AT. Giá trị tài sản lúc cấp tín dụng là 899.000.000 đồng.

Ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Khu 7, phường N, Thành phố D, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HDU.BĐDN.247.091017 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 24/10/2017, số công chứng 10781, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố D ngày 26/10/2017, quyền số 06, số thứ tự 6034. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 578610, số vào sổ cấp GCN: CH 000204 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp cho ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 ngày 01/6/2012. Giá trị tài sản lúc cấp tín dụng là 1.579.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Số 11, Khu 12, phường TB1 (nay là khu 5 phường TB), Thành phố D, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDU.BĐDN.292.241017 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 26/10/2017, số công chứng 10890, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký

quyền sử dụng đất Thành phố D ngày 26/10/2017, quyền số 06, số thứ tự 6035. Giá trị tài sản lúc cấp tín dụng là 1.791.000.000 đồng. Ông T2 và bà H cam kết thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) cho NGÂN HÀNG A để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại hợp đồng thế chấp theo Cam kết thế chấp ngày 26/10/2017 của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 204450, số vào sổ cấp GCN: H04808 do Ủy ban nhân dân TP. D cấp cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H ngày 30/7/2009.

Ông Vũ Đình H1 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện KT, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDU.BĐDN.302.091017 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 24/10/2017, số công chứng 10780, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện KT, tỉnh Hải Dương ngày 25/10/2017. Giá trị tài sản lúc cấp tín dụng là 1.079.000.000 đồng. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ483620, số vào sổ cấp GCN: CH00532 do Ủy ban nhân dân huyện KT cấp cho Vũ Đình H1 ngày 14/9/2015.

Bà Phạm Thị M1 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu 10 phường BH, thành phố D (đã giải chấp tài sản này).

Bảo lãnh của ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 05/10/2017. Theo đó, Bên cam kết (ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1) đồng ý trả nợ thay cho Bên được cấp tín dụng (Công ty AT) các khoản nợ của Bên được cấp tín dụng với NGÂN HÀNG A khi Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, văn bản bảo lãnh là hoàn toàn do ý chí tự nguyện của khách hàng vay và bên thứ ba có tài sản bảo đảm, đã được các bên có tài sản bảo đảm làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật như giao kết hợp đồng thế chấp tài sản với NGÂN HÀNG A được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hải Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường thành phố D, huyện KT tỉnh Hải Dương, đối với chiếc xe ô tô được ký kết hợp đồng thế chấp tại NGÂN HÀNG A và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội trước khi Công ty AT nhận tiền vay. Như vậy, tài sản thế chấp đã nhận, văn bản bảo lãnh, cam kết thế chấp hoàn toàn hợp lệ, hợp pháp và đúng pháp luật.

Toàn bộ tài sản thế chấp trên, ông Vũ Đình H1 và bà Phạm Thị M1 đã đồng ý trả tiền thay cho Công ty AT để giải chấp đối với hai tài sản này, còn lại hai tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông D1, bà Thanh, bà H phía Ngân hàng vẫn thường xuyên kiểm tra hiện vẫn còn nguyên vẹn không chuyển dịch cho ai, không cho ai thuê, mượn và hiện không có tranh chấp với ai. Chỉ có tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô của Công ty AT, ông D1 hiện không có mặt tại địa phương và ngân hàng chưa biết chiếc xe trên ở đâu. Ngân hàng đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các tài

sản trên cũng như giấy đăng ký xe bản gốc. Ngân hàng rút yêu cầu đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển nhượng đối với chiếc xe ô tô. Đối với tài sản của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H tại địa số 11 BL, phường TB1, thành phố D, tỉnh Hải Dương (nay là phường TB, thành phố D), mặc dù khi thế chấp trên đất có tài sản nhưng Ngân hàng và bên thế chấp thống nhất không đưa vào hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên theo thỏa thuận trong hợp đồng toàn bộ các tài sản có trước và sau khi thế chấp đều là tài sản thế chấp. Đồng thời ông T2, bà H còn ký cam kết đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Do vậy trường hợp xử lý tài sản thế chấp đề nghị xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Theo hợp đồng tín dụng trên thì Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty AT số tiền là 5.000.000.000đ. Công ty AT đã sử dụng vốn vay đúng mục đích và đã trả được 195.012.000 đồng vào tiền gốc và 335.813.966đ tiền lãi. Bên thứ 3 có tài sản đảm bảo là ông Vũ Đình H1 đã trả nợ cho Công ty AT được 800.000.000, bà Phạm Thị M1 cũng trả nợ cho Công ty AT 1.350.000.000 vào tiền nợ gốc để giải chấp tài sản bảo đảm. Hiện tại ông H1 và bà M1 không còn liên quan đến khoản vay của Công ty AT. Tính đến hết ngày 30/9/2020, Công ty AT còn nợ số tiền gốc là: 2.654.988.000 đồng, lãi trong hạn: 70.579.708đồng, Lãi quá hạn: 797.029.709 đồng, phạt chậm trả lãi là: 9.423.953 đồng, tổng là 3.532.021.370 đồng. Kể từ ngày 26/4/2019, Công ty AT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi với NGÂN HÀNG A, vi phạm cam kết tại Hợp đồng tín dụng. Mặc dù đã được NGÂN HÀNG A tạo điều kiện về thời gian để thu xếp trả nợ tuy nhiên Công ty AT vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quá trình giải quyết vụ án, bà H có đề nghị NGÂN HÀNG A tạo điều kiện để nộp tiền trả nợ thay Công ty AT để làm thủ tục giải chấp đối với tài sản của bà nhưng đến nay vẫn chưa thống nhất được. Do vậy, NGÂN HÀNG A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án: Buộc Công ty AT thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG A số tiền trên và toàn bộ các khoản lãi phát sinh từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi Công ty AT thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp Công ty AT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên NGÂN HÀNG A có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý các tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô của công ty AT và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Nhữ Văn D1, chị Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG A. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty AT đối với NGÂN HÀNG A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty AT vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho NGÂN HÀNG A. Trường hợp sau khi xử lý tài sản vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ với NGÂN HÀNG A, Công ty AT cũng không còn tài sản để thực hiện tiếp nghĩa vụ còn lại, đề nghị Tòa án buộc ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay công ty AT theo cam kết trả nợ ngày 05/10/2017 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ với NGÂN HÀNG A.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật cho Công ty AT là ông Nhữ Văn D1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nhữ Văn D1, bà

Nguyễn Thị P1 vắng mặt và không gửi văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị H xác định: Khoảng tháng 12/2019, bà nhận được giấy báo của NGÂN HÀNG A về việc anh D1 đang vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng nên bà biết mình đã thế chấp tài sản là nhà đất tại số 11 BL, khu 12 phường TB1 (nay là khu 5 phường TB), thành phố D để đảm bảo cho khoản vay của Công ty AT tại NGÂN HÀNG A. Với giá trị tài sản đảm bảo là 1.791.000.000đ. Khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản do ông bà tin tưởng ông D1, bà Thanh nên cũng không đọc kỹ nội dung hợp đồng thế chấp tài sản, cam kết thế chấp. Bà xác định nhà đất trên là tài sản chung của bà với ông Nguyễn Minh T2. Sau khi thế chấp tài sản vẫn còn nguyên vẹn không xây dựng, sửa chữa gì, không cho ai thuê, mượn. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ngân hàng đang quản lý. Ngoài ra bà không còn ký kết biện pháp nào đảm bảo cho khoản vay của Công ty AT. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, đơn đăng ký thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Cty AT tại NGÂN HÀNG A ông bà hoàn toàn tự nguyện không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối gì chỉ vì quá tin tưởng ông D1, bà Thanh nên mới ký kết hợp đồng mà không đọc kỹ nội dung. Toàn bộ nội dung hợp đồng, đơn đăng ký thế chấp là do soạn sẵn, ông bà không soạn và cũng không kiểm tra kỹ. Bà xác định chữ ký “H, T2” và chữ viết “Nguyễn Minh T2, Nguyễn Thị H” trong hợp đồng thế chấp và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là chữ ký và chữ viết của vợ chồng bà. Quá trình giải quyết vụ án bà đồng ý với Ngân hàng sẽ trả nợ thay Công ty AT để giải chấp tài sản của ông bà ra. Tuy nhiên, do ông H mới mất nên bà đề nghị Ngân hàng xem xét số tiền gốc lãi cụ thể đối với khoản vay liên quan đến tài sản thế chấp của vợ chồng bà để đảm bảo quyền lợi cho bà. Anh Nguyễn Minh Ng không đến Tòa án làm việc cũng không gửi ý kiến thể hiện quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Ngày 22/9/2020, khi Tòa án xuống tổng đạt văn bản tố tụng bà H có quan điểm, sau khi bàn bạc thống nhất với anh M, anh Ng thì gia đình xác định Ngân hàng chỉ chấp nhận số tiền đóng vào là 1.300.000.000đ để giải chấp tài sản của bà ra là cao vì gia đình hiện khó khăn không có điều kiện để thu xếp khoản tiền này hơn nữa thực chất bà chỉ vay của ông D1 200.000.000đ để sử dụng nay phải trả số tiền như vậy, bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và đơn xin xét xử vắng mặt, anh Nguyễn Ngọc M trình bày: Bố mẹ anh là ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H sinh được hai người con là anh và anh Nguyễn Minh Ng, bố mẹ ông T2, bà H đều đã chết. Ông T2 không có người con nuôi, con riêng nào. Khoảng tháng 3/2020 anh được biết ông T2, bà H có ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng do bà H nói lại. Tài sản này từ trước đến nay vẫn do ông T2, bà H quản lý sử dụng. Trường hợp Công ty AT không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, anh và gia đình sẽ chấp hành theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, tuy nhiên do ông T2 mới mất, gia đình cũng khó khăn do vậy đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cùng gia đình tháo gỡ dần. Anh xin vắng mặt tại phiên tòa.

Lời khai ông Nhữ Văn C, bà Nhữ Thị N1, bà Nhữ Thị N2 là các cổ đông của Công ty AT theo tài liệu về việc thành lập doanh nghiệp, xác định: Trước đây có tham gia với tư cách là cổ đông của Công ty AT, bản thân các ông, bà đều không biết việc Công ty AT ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như thế nào đối với NGÂN HÀNG A, không được ông D1 bàn giao công việc gì liên quan đến Công ty AT, không biết Công ty AT có chiếc xe ô tô Mazda. Nay NGÂN HÀNG A khởi kiện Công ty AT các ông bà đều xác định không còn là cổ đông của Công ty AT, do vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, các ông bà không liên quan gì và cũng không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này. Các ông, bà xin vắng mặt tại phiên tòa.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản của ông T2, bà H: Về quyền sử dụng đất đo đạc thực tế là 154,2m<sup>2</sup> – 11,1m<sup>2</sup> (nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông) so với diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà T2 là 142m<sup>2</sup>, tăng 1,1m<sup>2</sup>. Trên đất có 01 nhà 2 tầng và 01 gian mái bằng một tầng giáp đường BL. Xác minh tại khu dân cư và UBND phường TB, thành phố D xác định: Nhà đất tại địa chỉ số 11 BL, phường TB, thành phố D là tài sản chung của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 204450, số vào sổ cấp GCN: H04808 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp ngày 30/7/2009 hiện không có tranh chấp với ai và với các hộ giáp ranh. Phần diện tích tăng thêm 1,1m<sup>2</sup> đo đạc thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai số đo đạc. Nhà trên đất của ông T2, bà H xây dựng trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi xét duyệt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2, bà H đã thống nhất cắt trả một phần thuộc lưu không đề nên phần này không nằm trong phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Minh T2 chết ngày 20/4/2020, ông T2 có vợ là bà Nguyễn Thị H và hai con là Nguyễn Minh Ng, sinh năm 1985 và Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983. Ngoài ra ông T2 không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Xác minh tại UBND xã GT, huyện GV, tỉnh Ninh Bình xác định ông Nguyễn Minh T2 có bố là cụ Nguyễn Văn Thạch, mẹ là cụ Đỗ Thị Lê hiện hai cụ đều đã chết, đang được chôn cất tại nghĩa trang xã GT. Địa phương không có giấy chứng tử để cung cấp cho Tòa án.

Xác minh tại UBND phường N, thành phố D xác định: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Khu 7, phường N, Thành phố D, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 578610, số vào sổ cấp GCN: CH 000204 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp cho ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 ngày 01/6/2012. Hiện nhà đất trên chưa chuyển nhượng cho ai và không có tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Xác minh tại Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Hải Dương xác định: Công ty AT có địa chỉ kinh doanh chính tại số 25, ngõ 2 T1, khu 7 phường N, thành phố D, ngoài ra còn có một địa chỉ kinh doanh tại khu 6 phường CT, thành phố D. Xác minh tại

UBND phường CT, thành phố D xác định tại khu 6 phường CT không có trụ sở của Công ty AT.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào các Điều 116, 117, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 429, 335, 336, 339, 340, 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4, Điều 319 Luật thương mại; Điều 227, Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần xử lý tài sản thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 302.091017 ngày 27/10/2017 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 113 tờ bản đồ số 27 địa chỉ: thôn Q, xã X, huyện KT mang tên ông Vũ Đình H1; Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NGÂN HÀNG A: buộc Công ty AT phải có trách nhiệm thanh toán cho NGÂN HÀNG A tổng số tiền gốc 2.654.988.000đ; lãi tính đến ngày 30/9/2020 gồm lãi trong hạn 70.579.708đ, lãi quá hạn 797.029.709, phạt chậm trả lãi 9.423.953.đ. Công ty AT còn phải chịu số tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng; Trường hợp Công ty AT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì NGÂN HÀNG A có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 258.041017 ngày 05/10/2017 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP. Hà Nội ngày 05/10/2017: thế chấp xe ô tô con hiệu Mazda, biển số 34A-207.16 được cấp giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 023833 do Phòng CSGT Công an tỉnh cấp ngày 29/9/2017 cho Công ty AT; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 247.091017 ngày 24/10/2017 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177 tờ bản đồ số 29 địa chỉ khu 7, phường N, Thành phố D thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 diện tích đất 98m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI578610 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-000204 do UBND Thành phố D cấp ngày 01/6/2012. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố D ngày 26/10/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 292.241017 ngày 26/10/2017 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 58 địa chỉ số 11, khu 12, phường TB1, Thành phố D thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H diện tích 142m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ204450 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H04808 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp ngày 30/7/2009. Đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố D ngày 26/10/2017. Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho NGÂN HÀNG A



thì phân chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho NGÂN HÀNG A thì ông Nhữ Văn D1 – Giám đốc Công ty AT phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho NGÂN HÀNG A; Về án phí: Công ty AT phải chịu tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Ngày 05/10/2017, NGÂN HÀNG A và Công ty AT ký kết hợp đồng tín dụng, ngày 26/4/2019, Công ty AT vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, ngày 15/01/2020, NGÂN HÀNG A khởi kiện Công ty AT là đúng quy định tại Điều 319 Luật Thương mại và Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: NGÂN HÀNG A và Cty AT là hai chủ thể có đăng ký kinh doanh, ký kết hợp đồng đều vì mục đích lợi nhuận. Cty AT có trụ sở chính tại phường N, thành phố D, hợp đồng được thực hiện tại thành phố D. Do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp là Kinh doanh thương mại và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Minh T2, bà Nguyễn Thị H là người thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty AT, do vậy ông T2, bà H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 20/4/2020, ông T2 chết, ông T2 có bố là cụ Nguyễn Văn Thạch, cụ Đỗ Thị Lê (đều đã chết), có vợ là bà Nguyễn Thị H và hai con là anh Nguyễn Ngọc M, anh Nguyễn Minh Ng, ngoài ra ông T2 không còn người con riêng, con nuôi nào khác. Do vậy hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 hiện có bà H, anh M, anh Ng là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T2. Do vậy, bà H, anh M, anh Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng người đại diện theo pháp luật cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông D1, bà Thanh, bà H, anh M, anh Ng đều vắng mặt tại phiên tòa. Anh M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Xét yêu cầu khởi kiện của NGÂN HÀNG A:**

Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ: NGÂN HÀNG A yêu cầu Công ty AT phải thanh toán khoản tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng HDU.DN.516.041017 ngày 05/10/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.512.041017 ngày 05/10/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.864.280917 ngày 05/10/2017, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng tín dụng nêu trên đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ

luật dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty AT số tiền 5.000.000.000đ. Công ty AT đã trả được 195.012.000 đồng vào tiền gốc và 335.813.966đ tiền lãi. Bên thứ 3 có tài sản đảm bảo là ông Vũ Đình H1 đã trả nợ cho Công ty AT được 800.000.000, bà Phạm Thị M1 cũng trả nợ cho Công ty AT 1.350.000.000 vào tiền nợ gốc để giải chấp tài sản thế chấp. Tính đến ngày 30/9/2020, Công ty AT còn nợ số tiền gốc là: 2.654.988.000 đồng, lãi trong hạn: 70.579.708đồng, Lãi quá hạn: 797.029.709 đồng, phạt chậm trả lãi là: 9.423.953 đồng, tổng là 3.532.021.370 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người đại diện theo pháp luật cho Công ty AT đều không đến tòa án làm việc cũng không gửi văn bản thể hiện quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của NGÂN HÀNG A. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của NGÂN HÀNG A là có cơ sở chấp nhận, công ty AT phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho NGÂN HÀNG A toàn bộ số tiền trên theo thỏa thuận trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty AT còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết.

Đối với yêu cầu của NGÂN HÀNG A trong trường hợp Công ty AT không trả hoặc trả không hết nợ, thì NGÂN HÀNG A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị buộc Công ty AT tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho NGÂN HÀNG A. Rút yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông Vũ Đình H1. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Vũ Đình H1 đã tự nguyện trả nợ thay cho công ty AT số tiền 800.000.000đ, Ngân hàng, người đại diện theo pháp luật cho Công ty AT, người thế chấp tài sản khác đều đồng ý do vậy cần chấp nhận yêu cầu của NGÂN HÀNG A về việc rút yêu cầu này.

Đối với các tài sản còn lại, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương. NGÂN HÀNG A Hải Dương và Công ty AT, ông Nhữ Văn D1, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Minh T2, bà Nguyễn Thị H đã ký kết:

Hợp đồng thế chấp số HDU.BĐDN.258.041017 ngày 05/10/2017 với nội dung thế chấp xe ô tô con hiệu Mazda, biển số 34A-207.16, số máy: PE20865539, số khung: 47A6HC061114 thuộc sở hữu của Công ty AT theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 023833 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 29/9/2017; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 05/10/2017. Đối với tài sản thế chấp này phía ngân hàng đang giữ bản gốc đăng ký xe, hiện anh D1 là người đại diện theo pháp luật cho Công ty nhưng vắng mặt tại địa phương, hiện ngân hàng chưa xác định được tài sản trên đang ở đâu. Xác minh tại phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh Hải Dương xác định chưa thực hiện chuyển nhượng trên hệ thống đăng ký xe. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có nhận được đơn yêu cầu áp dụng

biện pháp khẩn cấp tạm thời của Ngân hàng đối với chiếc xe nhưng tại phiên tòa Ngân hàng xin rút yêu cầu này, do vậy, Tòa án không xem xét giải quyết.

Hợp đồng thế chấp số HDU.BĐDN.247.091017 với nội dung thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Khu 7, phường N, Thành phố D, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 578610, sổ vào sổ cấp GCN: CH 000204 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp cho ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 ngày 01/6/2012. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 24/10/2017, số công chứng 10781, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố D ngày 26/10/2017, quyền số 06, số thứ tự 6034. Hiện NGÂN HÀNG A đang giữ bản gốc giấy chứng nhận, sau khi thế chấp ngân hàng vẫn thường xuyên kiểm tra xác định vẫn còn nguyên vẹn, xác minh tại UBND phường N xác định tài sản chưa chuyển nhượng cho ai, không có tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Hợp đồng thế chấp số HDU.BĐDN.292.241017 với nội dung ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Số 11, Khu 12, phường TB1 (nay là khu 5 phường TB), Thành phố D trên đất có tài sản gắn liền với đất là nhà hai tầng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 204450, sổ vào sổ cấp GCN: H04808 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H ngày 30/7/2009. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 26/10/2017, số công chứng 10890, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố D ngày 26/10/2017, quyền số 06, số thứ tự 6035. Đối với tài sản thế chấp này mặc dù trên đất có tài sản là nhà 2 tầng, 01 gian mái bằng, tại hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản trên đất. Người thế chấp cam đoan tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của người thế chấp, không có tranh chấp với ai phù hợp với kết quả xác minh tại chính quyền địa phương. Hơn nữa, ngày 26/10/2017, ông T2, bà H ký cam kết thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) cho NGÂN HÀNG A để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại hợp đồng thế chấp. Như vậy, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự xác định toàn bộ tài sản trên đất thuộc tài sản thế chấp.

Các hợp đồng thế chấp trên được công chứng hợp lệ và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp. Căn cứ Điều 298 Bộ luật dân sự; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định 11 ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, bên thế chấp là ông D1, bà T1 vắng mặt, không mở cửa nên Tòa án chỉ tiến hành quan sát từ bên ngoài đối với tài sản thế chấp này, không trực tiếp đo đạc, kiểm tra được tài sản thế chấp. Đối với tài sản thế chấp của ông T2, bà H diện tích đất đo đạc thực tế tăng 1,1m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H và chính quyền địa phương đều xác định là sai số do đo đạc, không có tranh chấp với các hộ giáp ranh. Kết quả xác minh về tài sản thế chấp tại chính quyền địa phương xác định tài sản thế chấp hiện vẫn còn nguyên vẹn, không tranh chấp với ai, chưa chuyển dịch cho ai. Quá trình giải quyết vụ án, bà H đề nghị Tòa án tạo điều kiện để bà và Ngân hàng thỏa thuận về số tiền phải nộp vào thực hiện nghĩa vụ thay Công ty AT để giải chấp tài sản của bà. Sau đó bà cho rằng chỉ vay của ông D1 số tiền 200.000.000đ để sử dụng nay phải nộp vào 1.300.000.000đ mới được giải chấp tài sản ra, bà không đồng ý, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh M trình bày trường hợp Công ty AT không thực hiện được nghĩa vụ với NGÂN HÀNG A, gia đình sẽ chấp hành theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, nhưng vì ông T2 mới mất, gia đình cũng khó khăn do vậy đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện tháo gỡ dần. Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà H vay của ông D1 số tiền 200.000.000đ là một quan hệ dân sự khác nên bà H và ông D1 có quyền thỏa thuận giải quyết, trường hợp không tự giải quyết được có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Việc gia đình bà H và NGÂN HÀNG A tự thỏa thuận giải quyết tài sản thế chấp với nhau là quyền của các bên, trường hợp không thỏa thuận được thì nghĩa vụ của bà chỉ phát sinh theo hợp đồng thế chấp đã ký kết với NGÂN HÀNG A khi Công ty AT không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với NGÂN HÀNG A. Do vậy, căn cứ vào các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cần chấp nhận yêu cầu của NGÂN HÀNG A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp công ty AT không trả được nợ trong phạm vi tài sản đảm bảo là phù hợp với quy định tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của Công ty AT tại NGÂN HÀNG A, nếu thiếu thì Công ty AT tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho người đã thế chấp.

Đối với yêu cầu của NGÂN HÀNG A về việc trường hợp Công ty AT không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ không đủ để thực hiện nghĩa vụ cho Công ty AT, thì ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty AT cho đến khi thanh toán xong khoản nợ của công ty AT với NGÂN HÀNG A theo cam kết trả nợ đã ký kết, thấy rằng: Ngày 0/10/2017, ông D1, bà T1 ký kết “Giấy cam kết về việc trả nợ”. Theo đó ông D1, bà T1 đồng ý trả nợ thay Công ty AT trong trường hợp Công ty AT không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Xét về hình thức, nội dung của cam kết trả nợ đều phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu của NGÂN HÀNG A về vấn đề này là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 335, 336, 339, 340, 342, 343 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của NGÂN HÀNG A được chấp nhận nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, Công ty AT phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm 102.640.000đ (đã làm tròn). Công ty AT phải chịu 3.800.000đ chi phí tố tụng. Do NGÂN HÀNG A đã nộp tạm ứng chi phí để thực hiện việc thẩm định tài sản do vậy Công ty AT phải hoàn trả Ngân hàng số tiền này.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, 325, Điều 429, Điều 335, Điều 336, Điều 339; Điều 340; Điều 342; Điều 343 Bộ luật dân sự ; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4, Điều 319 Luật Thương mại; Điều 147, Điều 217, Điều 227, 228 Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 497 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 113, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện KT, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ483620, số vào sổ cấp GCN: CH00532 do Ủy ban nhân dân huyện KT cấp cho Vũ Đình H1 ngày 14/9/2015.

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A các khoản vay theo thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HDU.DN.516.041017 ngày 05/10/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.512.041017 ngày 05/10/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HDU.DN.864.280917 ngày 05/10/2017 với số tiền còn phải thanh toán tính đến ngày 30/9/2020 là 3.532.021.370 đồng trong đó gốc là: 2.654.988.000 đồng, lãi trong hạn: 70.579.708 đồng, Lãi quá hạn: 797.029.709 đồng, phạt chậm trả lãi là: 9.423.953 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ đã ký kết.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT không thực hiện thanh toán nghĩa vụ nêu trên, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Cụ thể gồm:

+ Xử lý tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô con hiệu Mazda, biển số 34A-207.16, số máy: PE20865539, số khung: 47A6HC061114 thuộc sở hữu của Công

ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 023833 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 29/9/2017 theo hợp đồng thế chấp số HDU.BĐDN.258.041017 ngày 05/10/2017.

+ Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 98m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Khu 7, phường N, Thành phố D, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 578610, số vào sổ cấp GCN: CH 000204 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp cho ông Nhữ Văn D1 và bà Nguyễn Thị P1 ngày 01/6/2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HDU.BĐDN.247.091017 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 24/10/2017.

+ Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 142m<sup>2</sup> đất (đo đạc thực tế là 143,1m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Số 11, Khu 12, phường TB1 (nay là khu 5, phường TB) Thành phố D, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 204450, số vào sổ cấp GCN: H04808 do Ủy ban nhân dân Thành phố D cấp cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H ngày 30/7/2009 theo hợp đồng thế chấp số HDU.BĐDN.292.241017 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương ngày 26/10/2017; Cam kết thế chấp của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị H ngày 26/10/2017.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT đối với Ngân hàng A, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho người đã thế chấp. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ cho Ngân hàng A, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì ông Nhữ Văn D1, bà Nguyễn Thị P1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

### 3. Về án phí, chi phí tố tụng:

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT phải chịu 102.640.000đ (*Một trăm linh hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 đồng (*năm mươi sáu triệu đồng*) do Ngân hàng A đã nộp (bà Đỗ Thùy L1 nộp thay), được thể hiện tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0000973 ngày 27/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT phải chịu 3.800.000 (*Ba triệu tám trăm nghìn đồng*) chi phí tố tụng. Do Ngân hàng A đã nộp tạm ứng nên Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại AT phải trả lại Ngân hàng A số tiền 3.800.000 đồng.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo

bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Nhan**

