

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ N  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 03/2022/KDTM-ST

Ngày: 28-3-2022

Về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ N, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lương Việt Bằng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Tiến Dũng

2. Bà Trịnh Thị Lan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Ông Trần Quang Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 23, ngày 24 và ngày 28 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 13/2021/TLST- KDTM ngày 17 tháng 5 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2021/QĐXXST-KDTM ngày 21-9-2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2021/QĐXXST-KDTM ngày 30-9-2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2021/QĐXXST-KDTM ngày 15-10-2021, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 18-02-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 02-3-2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng V

- Địa chỉ trụ sở: Số 35 đường H, phường L, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng V.

Người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 804/QĐ-BIDV ngày 22-8-2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng V: Ông Vũ Đức T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng V - chi nhánh T.

Người đại diện theo ủy quyền lại theo văn bản ủy quyền số 2569/QĐ-BIDV ngày 15-3-2022 của Giám đốc trung tâm xử lý nợ Ngân hàng V: Bà Trương Thị Thu H, ông Phạm Văn Th, ông Nguyễn Đình D có mặt; bà Nguyễn Thu H vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty H

- Địa chỉ trụ sở: Lô E, khu Công nghiệp M, xã T, huyện L, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty H có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty H: Luật sư Hoàng Văn S (Công ty Luật TNHH T) và Luật sư Nguyễn Thị Hải H (Công ty Luật M) có mặt.

Tại thời điểm tuyên án: Bà Lê Thị T, Luật sư Hoàng Văn S, Luật sư Nguyễn Thị Hải H vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ cư trú: Số 1/5 ngõ 4 đường D, thành phố B, tỉnh Thái Bình có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà S: Luật sư Trần Việt H và Luật sư Nguyễn Hải N (Văn phòng Luật sư V) vắng mặt.

Tại thời điểm tuyên án: Luật sư Nguyễn Hải N có mặt.

2. Anh Vũ Đình C, sinh năm 1983, chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ cư trú: Xóm 6, xã T, huyện B, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo đơn ủy quyền của chị Ch: anh Vũ Đình C có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C, chị Ch: Luật sư Trần Văn Đ và Luật sư Lê Thị Vân A (Chi nhánh Công ty Luật TNHH Tr) có mặt.

Tại thời điểm tuyên án: Luật sư Trần Văn Đ và Luật sư Lê Thị Vân A vắng mặt.

3. Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (viết tắt là Văn phòng ĐKĐĐ)

Người đại diện tham gia tố tụng theo Công văn số 169/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 23-02-2022: Ông Phạm Mạnh H và ông Vũ Văn H có đơn xin giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ghi ngày 15-4-2021, các bản tự khai, trong quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng V trình bày:

Nhiều năm qua, Công ty Cổ phần H là khách hàng vay vốn có quan hệ tín dụng tại Phòng giao dịch X thuộc Ngân hàng V. Từ ngày 01-6-2016, theo Quyết định số 929/QĐ-BIDV ngày 05-04-2016 v/v thành lập chi nhánh T trực thuộc Ngân hàng V thì Phòng giao dịch X được chuyển giao về chi nhánh T quản lý (trước đây là Chi nhánh N quản lý). Theo đó, các khách hàng có dư nợ tại Phòng giao dịch X cũng sẽ do chi nhánh T quản lý (bao gồm cả khoản vay của Công ty H). Trên cơ sở đề nghị vay vốn, đề nghị thế chấp tài sản và phương án kinh doanh của Công ty H, chi nhánh T đã ký các hợp đồng tín dụng và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng với Công ty H. Đến nay các hợp đồng tín dụng (48 hợp đồng) còn hiệu lực gồm:

Hợp đồng tín dụng	Số tiền giải ngân (đồng)	Thời điểm chuyển nợ quá hạn gốc/tính lãi quá hạn	Số tiền thu nợ		Dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 14/4/2021		
			Thu gốc (đồng)	Thu lãi (đồng)	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn
10/2014 (22/8/2014)	8.500.000.000	15/02/2019	6.400.000.000	1.418.784.861	2.100.000.000	68.079.308	461.249.025
41/2016 (18/7/2016)	2.623.916.595	15/01/2019	1.020.072.329	616.853.393	1.603.844.266	146.369.478	297.955.373
15/2018 (13/4/2018)	869.503.417	20/3/2019	529.758.789	34.684.849	339.744.628	39.237.235	121.066.725
18/2018 (09/5/2018)	865.487.051	16/4/2019	-	28.596.641	865.487.051	44.388.815	178.646.012
21/2018 (01/6/2018)	207.027.750	02/5/2019	-	13.476.656	207.027.750	3.624.403	41.507.646
27/2018 (21/6/2018)	800.000.000	02/1/2019	799.500.000	16.554.521	500.000	18.904.443	13.926.515
28/2018 (22/6/2018)	800.000.000	03/1/2019	799.000.000	16.372.603	1.000.000	19.101.370	13.949.960
29/2018 (26/6/2018)	1.000.000.000	07/1/2019	999.000.000	19.556.164	1.000.000	24.786.302	16.923.634
30/2018 (27/6/2018)	240.000.000	08/1/2019	239.000.000	9.605.260	1.000.000	1.036.932	4.139.361
31/2018 (05/7/2018)	530.000.000	16/1/2019	529.000.000	20.247.452	1.000.000	3.254.055	7.563.963
32/2018 (06/7/2018)	275.000.000	17/1/2019	274.000.000	10.443.219	1.000.000	1.750.959	3.963.013
33/2018 (10/7/2018)	520.000.000	21/1/2019	519.000.000	19.274.192	1.000.000	3.783.890	6.771.939
34/2018 (13/7/2018)	600.000.000	24/1/2019	599.000.000	21.830.137	1.000.000	4.775.342	7.253.566
35/2018 (17/7/2018)	700.000.000	18/2/2019	699.000.000	10.346.575	1.000.000	24.035.891	3.788.713
36/2018 (18/7/2018)	650.000.000	18/2/2019	649.000.000	14.189.589	1.000.000	17.589.178	3.532.892
37/2018 (24/7/2018)	528.000.000	03/7/2019	-	19.398.575	528.000.000	25.387.398	93.752.548
38/2018 (02/8/2018)	200.000.000	11/2/2019	199.000.000	6.367.123	1.000.000	2.410.411	1.368.639
39/2018 (15/8/2018)	790.000.000	15/2/2019	789.000.000	6.467.178	1.000.000	26.587.288	3.950.734
40/2018 (16/8/2018)	255.000.000	18/2/2019	254.000.000	7.306.274	1.000.000	3.479.178	1.511.899
41/2018 (17/8/2018)	500.000.000	18/2/2019	499.000.000	14.212.329	1.000.000	6.821.918	2.765.425
42/2018 (04/9/2018)	700.000.000	04/3/2019	699.000.000	2.546.849	1.000.000	26.264.384	882.577
43/2018 (05/9/2018)	650.000.000	11/3/2019	649.000.000	2.217.123	1.000.000	24.832.691	205.160
44/2018 (07/9/2018)	500.000.000	07/3/2019	499.000.000	11.824.658	1.000.000	8.754.794	206.524
45/2018 (18/9/2018)	700.000.000	01/4/2019	412.000.000	-	288.000.000	28.697.534	57.023.212

46/2018 (19/9/2018)	450.000.000	02/4/2019	-	9.414.247	450.000.000	10.539.863	88.945.274
47/2018 (27/9/2018)	900.000.000	10/4/2019	-	-	900.000.000	39.908.219	175.434.658
48/2018 (28/9/2018)	327.000.000	11/4/2019	-	6.171.789	327.000.000	8.328.197	63.629.721
49/2018 (04/10/2018)	800.000.000	17/4/2019	-	14.007.671	800.000.000	21.466.302	154.031.780
50/2018 (11/10/2018)	800.000.000	24/4/2019	-	4.002.192	800.000.000	31.471.781	152.121.644
51/2018 (16/10/2018)	650.000.000	23/4/2019	-	5.360.274	650.000.000	23.585.205	124.461.644
52/2018 (09/11/2018)	1.500.000.000	20/5/2019	-	4.068.493	1.500.000.000	66.945.206	274.212.329
53/2018 (13/11/2018)	1.000.000.000	27/5/2019	450.368.000	9.123.288	549.632.000	38.958.904	180.036.563
54/2018 (15/11/2018)	750.000.000	15/5/2019	-	6.472.603	750.000.000	27.000.000	138.493.150
55/2018 (16/11/2018)	500.000.000	16/5/2019	-	3.726.027	500.000.000	16.109.589	90.972.603
56/2018 (20/11/2018)	500.000.000	31/5/2019	-	3.287.671	500.000.000	17.753.425	88.506.850
57/2018 (22/11/2018)	600.000.000	4/6/2019	-	3.682.192	600.000.000	21.830.137	105.419.178
58/2018 (23/11/2018)	290.000.000	6/6/2019	-	1.716.164	290.000.000	10.678.357	50.761.917
59/2018 (12/12/2018)	400.000.000	12/6/2019	-	745.205	400.000.000	16.208.220	69.473.972
60/2018 (14/12/2018)	1.000.000.000	14/6/2019	-	1.347.945	1.000.000.000	39.539.726	172.641.096
61/2018 (19/12/2018)	1.000.000.000	19/6/2019	-	-	1.000.000.000	40.887.671	170.956.165
62/2018 (20/12/2018)	630.000.000	1/7/2019	-	-	630.000.000	27.316.110	105.154.767
63/2018 (21/12/2018)	627.000.000	3/7/2019	-	-	627.000.000	27.326.893	104.231.449
01/2019 (22/2/2019)	1.500.000.000	4/9/2019	-	-	1.500.000.000	62.449.315	220.175.342
02/2019 (26/2/2019)	1.500.000.000	9/9/2019	-	-	1.500.000.000	62.654.795	217.894.520
03/2019 (27/2/2019)	1.500.000.000	30/9/2019	-	-	1.500.000.000	68.712.329	208.315.069
04/2019 (01/3/2019)	1.100.000.000	30/9/2019	-	-	1.100.000.000	49.906.849	152.764.384
05/2019 (06/3/2019)	2.300.000.000	30/9/2019	-	-	2.300.000.000	101.830.137	319.416.439
06/2019 (07/3/2019)	2.200.000.000	30/9/2019	-	-	2.200.000.000	96.920.548	305.528.767
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.827.934.813</b>		<b>18.505.699.118</b>	<b>3.089.301.005</b>	<b>28.322.235.695</b>	<b>1.502.280.975</b>	<b>5.077.484.336</b>

Các hợp đồng tín dụng đều có quy định về số tiền cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, thời hạn vay, lịch trả nợ và các thỏa thuận khác như khoản vay không được ân hạn, về điều chỉnh lãi suất, tài sản đảm bảo, hiệu lực hợp đồng....

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay của toàn bộ các hợp đồng tín dụng của Công ty H là:

+ Tài sản của Công ty H: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất Lô E, bản đồ quy hoạch khu Công nghiệp M,

xã T, huyện L, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA910844 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 20-7-2011 cho Công ty H; hệ thống động sản, điều hòa, thiết bị điện, hệ thống bàn ghế, trang thiết bị nhà hàng... được Công ty H mua năm 2014; hệ thống động sản, trang thiết bị nhà hàng... được Công ty H mua năm 2016-2017. Chi tiết theo hồ sơ hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014, Hồ sơ thế chấp tài sản số 01/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung được công chứng tại Văn phòng công chứng A; Hồ sơ hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018 và Hồ sơ thế chấp tài sản số 02/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Nam Định. Tất cả những hợp đồng nêu trên đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

+ Tài sản của bên thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 1 có địa chỉ tại thôn P, xã V, thành phố T, tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC060992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp ngày 05-5-2016 cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S. Chi tiết theo hồ sơ hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/3809396/HĐBĐ ngày 08-11-2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng H, tỉnh Thái Bình. Hồ sơ thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

+ Tài sản của bên thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại xóm 11, xã M, huyện L, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 cho ông Vũ Đình C và bà Nguyễn Thị Ch. Hồ sơ thế chấp đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng V với Công ty H:

+ Trên cơ sở các hợp đồng tín dụng đã được hai bên ký kết, văn bản đề nghị vay vốn của Công ty H, Ngân hàng V đã giải ngân cho Công ty H tổng số tiền là 46.827.934.813 (Bốn mươi sáu tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu chín trăm ba mươi tư nghìn tám trăm mười ba) đồng. Công ty H đã trả được nợ gốc là 18.505.699.118 (Mười tám tỷ năm trăm lẻ năm triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn một trăm mười tám) đồng, trả được nợ lãi là 3.809.301.005 (Ba tỷ tám trăm lẻ chín triệu ba trăm lẻ một nghìn không trăm không năm) đồng.

+ Tuy nhiên trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty H đã vi phạm hợp đồng về việc trả nợ gốc, lãi như đã nêu ở bảng kê trên.

Bên phía Ngân hàng V đã nhiều lần thông báo bằng văn bản và đến làm việc trực tiếp với người đại diện theo pháp luật của Công ty H về khoản nợ nêu trên, yêu cầu thanh toán khoản vay. Công ty H đã xác nhận tình hình dư nợ vay đối với Ngân hàng nhưng không thực hiện nghĩa vụ của mình. Do đó Ngân hàng V khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty H có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền còn nợ.

Tại đơn khởi kiện số 0667/ĐKK-BIDV.THNA ngày 15-4-2021, Ngân hàng V đã yêu cầu Tòa án buộc Công ty H phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc vay, lãi, lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 14-4-2021 là 34.902.015.198 đồng (Ba mươi bốn tỷ chín trăm lẻ hai triệu không trăm mười lăm nghìn một trăm chín mươi tám) đồng,

trong đó nợ gốc là 28.322.235.695 đồng; nợ lãi là 5.522.029.882 đồng; lãi quá hạn là 1.057.749.621 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu Công ty H có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và các chi phí khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng V kể từ ngày 14-4-2021 đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ; Trường hợp, khi bản án có hiệu lực Công ty H không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp của Công ty H, tài sản thế chấp của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S, tài sản thế chấp của anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng V để thu hồi nợ; Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ thì Công ty H có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng V đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Tại văn bản số 1700/CV-BIDV.THNA ngày 01-9-2021 của Ngân hàng V có sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty H trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc, lãi, lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 31-8-2021 là: 35.819.582.886 đồng. Công ty H có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và các chi phí khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày tiếp theo cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp, khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty H không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp của Công ty H theo các Hợp đồng thế chấp số 01/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014, Hợp đồng thế chấp số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014, Hợp đồng thế chấp số 01/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018, Hợp đồng thế chấp số 02/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018; Tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Đình T theo Hợp đồng thế chấp số 05/2018/3809396/HĐBĐ ngày 08-11-2018. Buộc bà Nguyễn Thị Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng V số tiền tương ứng với phần quyền của bà trong tài sản chung của hai vợ chồng là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BG 441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 cho ông Vũ Đình C và bà Nguyễn Thị Ch, buộc Công ty H phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng theo cam kết với Ngân hàng. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ thì Công ty H có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng V cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

2. Tại văn bản ngày 01-9-2021, trong quá trình tố tụng, bà Lê Thị T trình bày: Công ty H có quan hệ tín dụng với Ngân hàng V chi nhánh T từ năm 2014. Do tác động của dịch Covid-19 nên Công ty H bị ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh dẫn đến việc chậm thanh toán các khoản nợ lãi với ngân hàng. Theo quy định của pháp luật thì việc dịch Covid-19 bùng phát được coi là là sự kiện bất khả kháng nên Công ty H vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi thuộc trường hợp bất khả kháng vì thế Công ty H đề nghị được miễn lãi, lãi quá hạn.

Quan điểm của Công ty H đối với Ngân hàng V là: Đề nghị làm rõ tính pháp lý của hợp đồng tín dụng chỉ có chữ ký không có dấu của Ngân hàng mà Công ty H đang lưu giữ; Đề nghị được đối chiếu các khoản nợ với Ngân hàng V; Do dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng nên đề nghị Ngân hàng V miễn lãi, lãi quá hạn cho Công ty H; Đồng ý cho Công ty H khoan nợ tái cấu trúc chuyển đổi ngành nghề kinh doanh phù hợp với hiện tại hoặc Công ty H sẽ dùng tài sản của bên thứ ba (lớn hơn giá trị của các tài sản đã thế chấp) đối chấp vào các tài sản đã thế chấp để Ngân

hàng xử lý, thu hồi nợ ngay hoặc nếu Ngân hàng đồng ý miễn lãi, lãi quá hạn thì Công ty H tìm đối tác để thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng.

- Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng của anh C, chị Ch: Hợp đồng thế chấp số 04/2018/3809396/HĐBĐ ngày 03-5-2018 vi phạm về chủ thể ký kết, vi phạm về trình tự thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng bà S, ông T: Năm 2018 bà S gặp khó khăn về tài chính nên có nhờ bà T thông qua Công ty H để vay vốn của Ngân hàng V chi nhánh T với số tiền 2.500.000.000 đồng và được đảm bảo bằng tài sản của bà S, ông T. Nay ông T, bà S yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp thì Công ty H không đồng ý vì tài sản này thực chất là đảm bảo cho khoản vay của cá nhân bà S. Quan điểm của Công ty H là đề nghị Ngân hàng V xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp ngày 08-11-2018 giữa ông T, bà S với Ngân hàng.

3. Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S có lời khai trình bày: Trước đây, bà S làm việc cho Công ty H. Khoảng tháng 11-2018, bà T hỏi mượn vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng V nhằm rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty H ra thay đổi mục đích sử dụng. Bà T cam kết sau khi thay đổi mục đích sử dụng, bà T sẽ thế chấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty H để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mượn trả lại cho vợ chồng ông bà. Ngày 06-11-2018, bà T đại diện cho Công ty H đã lập biên bản mượn tài sản có đóng dấu đỏ của công ty nên ông bà tin tưởng cho Công ty H mượn sổ đỏ thế chấp cho Ngân hàng theo nội dung Giấy mượn tài sản này chứ ông bà không thế chấp nhà đất để vay tiền của Ngân hàng. Ông bà xác nhận chữ ký chữ viết trong các văn bản hợp đồng thế chấp ngày 08-11-2018 đúng là của ông bà. Khi ký hợp đồng ông có nói với nhân viên ngân hàng là “Ký đại theo mẫu chứ mình có vay tiền đâu, chỉ cho mượn sổ đỏ để đổi sổ của Công ty H đi điều chỉnh nội dung sử dụng đất” và cũng không đọc nội dung của hợp đồng. Do có giấy mượn tài sản của Công ty H nên ông bà đã tin tưởng ký hợp đồng thế chấp nhà đất với Ngân hàng để tạo điều kiện cho bà T rút sổ đỏ của Công ty H ra điều chỉnh nội dung sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi Công ty H đã điều chỉnh được nội dung sử dụng đất nhưng lại không thực hiện đúng cam kết là rút sổ đỏ ra trả lại ông bà. Ông bà chỉ cho Công ty H mượn nhà đất theo nội dung Giấy mượn tài sản, đồng thời khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng có vi phạm quy định về chủ thể ký kết, định giá sai giá trị tài sản, hình thức văn bản có sai sót về địa danh khi đăng ký giao dịch bảo đảm nên ông bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, hủy hợp đồng và buộc Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông bà.

4. Anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch có lời khai trình bày: Trước đây, chị Ch làm việc tại Công ty H. Vào khoảng tháng 4-2018, bà Lê Thị T đặt vấn đề với chị Ch cho công ty mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mấy ngày để làm thủ tục giải ngân, sau đó sẽ rút ra trả ngay. Vì đang làm tại công ty, hơn nữa đích thân giám đốc đứng ra đảm bảo nên chị Ch đã giấu anh C mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T mượn. Sau khi đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, chị Ch được báo phải ra Ngân hàng ký một số giấy tờ để hoàn tất thủ tục. Chị có đi cùng bà Nguyễn Thị S ra Ngân hàng để ký giấy tờ. Do kiến thức còn hạn chế và tin tưởng vào bà T nên chị Ch không đọc lại các văn bản, cán bộ ngân hàng bảo

ký ở đâu thì chị ký ở đó. Trong suốt quá trình làm việc, chị không được nhân viên ngân hàng tư vấn hay giải thích về thủ tục cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Nhân viên ngân hàng cũng không mời anh C lên làm việc, không xuống thẩm định, định giá thửa đất. Sau khi làm việc tại Ngân hàng, do không thấy bà T trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã hứa, chị Ch đã nhiều lần tìm hỏi nhưng bà T đều lấy lý do để khất lại. Anh C xác nhận, anh không biết việc chị Ch cho Công ty H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không ủy quyền cho chị Ch ký các văn bản tại Ngân hàng. Đến tháng 3-2021, Ngân hàng gửi thông báo thu hồi nợ của Công ty H về địa chỉ nhà anh chị thì anh mới biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh đang thế chấp ở Ngân hàng V. Anh đã làm đơn đề nghị cơ quan công an giải quyết hành vi này của Ngân hàng, của bà T và đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan công an giải quyết.

Ngày 04-6-2021, anh Vũ Đình C có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố N tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản của Bên thứ ba số 04/2018/3809396/HĐBĐ ngày 03-5-2018 giữa vợ chồng anh với Ngân hàng V Chi nhánh T vô hiệu. Yêu cầu Ngân hàng hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BG 441935 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 15-7-2011 cho anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố N đã tiến hành đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật như thu thập tài liệu chứng cứ; xem xét, thẩm định tài sản thế chấp của Công ty H, của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S, của anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch; thông báo thu thập được tài liệu chứng cứ...theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25-10-2021, bà T có đơn yêu cầu triệu tập Văn phòng Đ – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời có đơn yêu cầu giám định tài liệu chứng cứ là hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014; các hợp đồng tín dụng: số 28/2018, số 34/2018, số 36/2018, số 46/2018, số 50/2018, số 52/2018, số 53/2018, số 54/2018, số 56/2018, số 57/2018, số 58/2018, các bảng kê rút vốn, giấy ủy nhiệm chi của các hợp đồng tín dụng nêu trên do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án.

Hội đồng xét xử quyết định triệu tập Văn phòng Đ – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trưng cầu giám định tài liệu tại cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

Ngày 10-12-2021, Ngân hàng V đã có văn bản số 2295/CV-BIDV.THNA và tài liệu kèm theo, yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với lý do Công ty H đang tiến hành xây dựng trên tài sản đảm bảo mà không thông báo và được sự chấp thuận của Ngân hàng V. Sau khi xem xét, Hội đồng xét xử đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 332/2021/QĐ-BPKCTT ngày 13-12-2021 theo đơn đề nghị nêu trên. Tại biên bản làm việc ngày 14-12-2021, bà T đã thừa nhận, do ảnh hưởng của dịch bệnh nên các cổ đông của công ty quyết định đầu tư xây dựng thêm để bổ sung ngành nghề kinh doanh cho phù hợp với tình hình dịch bệnh.

Theo tinh thần nội dung công văn số 882/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 03-12-2021 và công văn số 169/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 23-02-2022, Văn phòng Đ – Sở Tài nguyên



và Môi trường tỉnh Nam Định đã xác nhận: Căn cứ theo nội dung hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 giữa Công ty H với Ngân hàng V Chi nhánh T thì Văn phòng Đ đã chứng nhận thiếu nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty H. Văn phòng Đ căn cứ quy định tại Điều 8, Điều 20, Điều 44, Điều 48 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ, khoản 3 Điều 6 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25-11-2019 của Bộ Tư pháp đính chính thiếu sót này theo yêu cầu của Ngân hàng V Chi nhánh T là đúng quy định của pháp luật. Việc sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký không làm thay đổi nội dung của hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014. Sau khi Tòa án thông báo về việc thu thập tài liệu chứng cứ, ngày 14-12-2021, bà T đã được sao chụp các tài liệu trong đó có công văn số 882/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 03-12-2021 của Văn phòng Đ – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định.

Theo Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án nhân dân thành phố N, ngày 17-01-2022 Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Nam Định đã có Kết luận giám định số 170/KLGĐ-PC09 đối với nội dung đề nghị giám định của Công ty H. Tòa án đã ra thông báo về việc thu thập tài liệu chứng cứ và nguyên đơn, bị đơn cũng đã được sao chụp Kết luận giám định này. Ngày 25-02-2022, bà T có đơn đề nghị trưng cầu giám định lại và giám định bổ sung chứng cứ gửi Tòa án.

\* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày: Tất cả các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty H, hợp đồng thế chấp tài sản của ông T bà S với Ngân hàng đều được các bên ký kết theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý; hợp đồng thế chấp tài sản của chị Ch đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục; các tài sản bảo đảm của bà Hoàng Phương L, bà Nguyễn Thị Ng, bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Nh đã được Ngân hàng giải chấp nên không liên quan đến vụ án này; Ngân hàng giải ngân theo văn bản đề nghị rút vốn của công ty H; việc ký hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản của người thứ ba là giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông T, bà S, anh C, chị Ch nên không cần thiết công ty phải tham gia. Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc công ty H tính đến hết ngày 28-3-2022 phải trả nợ gốc là 28.322.235.695 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.502.280.975 đồng, nợ lãi quá hạn là 7.130.279.705 đồng, tổng cộng là 36.954.796.375 đồng; thanh toán tiếp phần nợ gốc, lãi, lãi quá hạn theo các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp, khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty H không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của công ty H kể cả phần công trình xây dựng thêm sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Đình T; buộc chị Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng V số tiền tương ứng với phần quyền của chị Ch trong tài sản chung của hai vợ chồng là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh C và chị Ch; buộc Công ty H phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng theo cam kết với Ngân hàng. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ thì Công ty H có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng V cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Bà Lê Thị T và Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty H trình bày: Bà T không biết, không ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 vì thời điểm đó công ty đang thế chấp đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và trên các trang rời của hợp đồng thế chấp không có chữ ký nháy của bà T, hợp đồng lưu tại các cơ quan lại có sự khác nhau nên hợp đồng này có sự lắp ghép. Bà T xuất trình tại phiên tòa Tờ trình ngày 14-01-2015 của Phòng giao dịch X để chứng minh công ty H vay vốn bằng năm tài sản bảo đảm của bà Hoàng Phương L, bà Nguyễn Thị Ng, bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Nh và nhà hàng C đang được nâng cấp; bị đơn đã vay sẽ sẵn sàng trả nợ cho Ngân hàng nếu các tài liệu liên quan rõ ràng, đúng quy định pháp luật nhưng do không được đối chiếu công nợ với Ngân hàng V nên nhiều khoản nợ công ty không biết Ngân hàng giải ngân cho ai; bà T không được tham gia ký kết ba bên trong hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản của người thứ ba nên không vay nợ khoản tiền này; không được sao chụp tài liệu của Văn phòng đăng ký đất đai; sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, công ty có xây dựng thêm nhà xưởng khung thép lợp mái tôn có diện tích 1200m<sup>2</sup> để kinh doanh theo dự án đầu tư ban đầu nhằm có lợi nhuận trả nợ ngân hàng, công ty H không ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 nên tài sản hình thành mới này không phải là tài sản thế chấp do đó công ty không nhất trí với yêu cầu xử lý tài sản này của Ngân hàng; đề nghị Tòa án cho giám định lại, giám định bổ sung tài liệu; triệu tập Văn Phòng đăng ký đất đai đến phiên tòa để đối chất.

Ông T, bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy hợp đồng và buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà và đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra vì có dấu hiệu tội phạm.

Anh C và Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của anh C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu sửa đổi, bổ sung của Ngân hàng; đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc Ngân hàng trả lại giấy tờ gốc liên quan đến quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh C, chị Ch; đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra vì có dấu hiệu tội phạm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn, thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã xác định đúng, đủ người tham gia tố tụng. Những người tham gia tố tụng đã được Tòa án đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tòa án cũng đã xác định đúng quan hệ pháp luật được giải quyết trong vụ án.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 342, Điều 343, Điều 389, Điều 401, Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 385, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 403, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định

của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc Công ty H tạm tính đến hết ngày 02-3-2022 phải trả toàn bộ nợ gốc là 28.322.235.695 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.502.280.975 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.977.349.390 đồng, tổng cộng là 36.801.866.060 đồng cho Ngân hàng V. Buộc Công ty H phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh C, chị Ch về việc đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp số 04/2018/3809396/HĐBĐ ngày 03-5-2018 là vô hiệu và buộc Ngân hàng V chi nhánh T phải trả lại toàn bộ giấy tờ gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 cho chị Nguyễn Thị Ch và anh Vũ Đình C.

Bác yêu cầu độc lập của ông T bà S về việc đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp là vô hiệu, hủy hợp đồng và buộc Ngân hàng V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông T bà S.

Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng V với Công ty H, với ông T bà S là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng đã được công chứng, đăng ký bảo đảm theo quy định của pháp luật nên các hợp đồng thế chấp nêu trên giữa Ngân hàng với Công ty H, với ông T bà S có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp Công ty H không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp của Công ty H theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19 tháng 11 năm 2014, Hợp đồng thế chấp số 01/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19 tháng 11 năm 2014, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16 tháng 01 năm 2018, Hợp đồng thế chấp số 02/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16 tháng 01 năm 2018; tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Đình T theo hợp đồng thế chấp số 05/2018/3809396/HĐBĐ ngày 08 tháng 11 năm 2018 để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ thu hồi nợ thì Công ty H có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho BIDV cho đến khi thực hiện xong các nghĩa vụ.

Không giải quyết yêu cầu buộc chị Nguyễn Thị Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng số tiền tương ứng với phần quyền của chị Ch trong tài sản chung của hai vợ chồng là  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN số BG441935 do UBND huyện L cấp ngày 15-7-2011 cho ông Vũ Đình C và bà Nguyễn Thị Ch và yêu cầu buộc Công ty H bồi thường thiệt hại với số tiền 400 triệu đồng theo cam kết với Ngân hàng. Ngân hàng V có thể khởi kiện vấn đề này bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tuyên án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

### [1] Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng V yêu cầu Tòa án buộc Công ty H phải trả nợ theo các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng, văn bản nhận nợ còn hiệu lực với số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 28-3-2022 là 36.954.796.375 đồng. Tranh chấp giữa Ngân hàng V với Công ty H là tranh chấp giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận, đồng thời tại Điều 10 của Hợp đồng tín dụng các bên thống nhất lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố N là cơ quan giải quyết tranh chấp. Căn cứ quy định tại Điều 30, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố N.

1.2 Về người tham gia tố tụng: Ngân hàng V là người khởi kiện nên được xác định là nguyên đơn trong vụ án. Công ty H bị khởi kiện nên được xác định là bị đơn trong vụ án. Tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án còn liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 05/2018/3809396/HĐBĐ ngày 08-11-2018 giữa Ngân hàng V với ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 04/2018/3809396/HĐBĐ ngày 03-5-2018 giữa Ngân hàng V với anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch nên ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S, anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án còn liên quan đến việc chứng nhận giao dịch bảo đảm hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 nên Văn phòng Đ thuộc Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Nam Định được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### 1.3 Các đề nghị khác của những người tham gia tố tụng:

1.3.1 Văn Phòng Đ – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đã có công văn trả lời khiếu nại của bà T đối với văn bản số 556/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 23-7-2021 về việc đính chính xác nhận chứng nhận thiếu nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty H, điều này khẳng định bà T đã được Tòa án cho sao chụp văn bản nêu trên. Ngày 14-12-2021, bà T đã được sao chụp các tài liệu trong đó có công văn số 882/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 03-12-2021 của Văn Phòng Đ – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Như vậy Công ty H đã được đảm bảo đầy đủ quyền lợi của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3.2 Văn Phòng Đ đã có Công văn số 882/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 03-12-2021, Công văn số 169/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 23-02-2022 trình bày quan điểm liên quan đến tài sản thế chấp giữa Ngân hàng và công ty H và cử ông Phạm Mạnh H, ông Vũ Văn H là người tham gia tố tụng; ông H, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

1.3.3 Viện khoa học hình sự - Bộ Công an và Phòng giám định KTHS - Bộ Quốc phòng đã có công văn từ chối giám định; bị đơn đã có đơn đề nghị Phòng KTHS - Công an tỉnh Nam Định giám định tài liệu; thủ tục giám định tài liệu đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, Kết luận giám định của Phòng KTHS - Công an tỉnh Nam Định cùng những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã đủ cơ sở giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định lại, giám định bổ sung của bị đơn. Vấn đề này cũng đã được thông báo cho luật sư H là người bảo vệ quyền lợi của bị đơn biết.

1.3.4 Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng như đã nhận định ở trên, đồng thời anh C, ông T bà S cũng đã làm đơn tố cáo gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra nhưng đến thời điểm hiện tại, Tòa án vẫn chưa được Cơ quan Cảnh sát điều tra thông báo khởi tố vụ án. Vì vậy, chưa có cơ sở để chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an thành phố Nam Định để giải quyết, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp trong vụ án:

2.1 Về các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng:

Các tài liệu trong hồ sơ pháp lý như Biên bản họp Đại hội cổ đông, Biên bản họp Hội đồng quản trị, Quyết định số 01/2013/QĐ-HĐQT ngày 01-01-2013, số 02/2018/QĐ-HĐQT ngày 30-5-2018, Điều lệ công ty đã thể hiện bà T là Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty H và có toàn quyền quyết định đối với các kế hoạch vay vốn tại ngân hàng, được quản lý, sử dụng, lưu giữ con dấu, vì vậy Công ty H phải chịu trách nhiệm đối với các văn bản có chữ ký của bà T cùng dấu của công ty đóng trên đó; quá trình tố tụng, bà T không xuất trình các hợp đồng tín dụng nhưng trên các bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) có chữ ký của bà T, dấu của Công ty H phù hợp với các ủy nhiệm chi và số tiền gốc trong hợp đồng tín dụng. Như vậy hợp đồng tín dụng do Ngân hàng xuất trình trên đó có chữ ký của bà T, dấu của Công ty H có giá trị pháp lý. Bà T không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình về việc Công ty H đã giao quyết định bổ nhiệm bà S làm Phó Giám đốc công ty và văn bản ủy quyền của bà T giao con dấu cho kế toán và bà S quản lý. Tại Kết luận giám định số 170/KLGD-PC09 ngày 17-01-2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Nam Định đã kết luận: Chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty H trong các hợp đồng tín dụng: số 28/2018, số 34/2018, số 36/2018, số 46/2018, số 50/2018, số 52/2018, số 53/2018, số 54/2018, số 56/2018, số 57/2018, số 58/2018, các bảng kê rút vốn, giấy ủy nhiệm chi của các hợp đồng nêu trên so với chữ ký đứng tên Lê Thị T trên tài liệu mẫu so sánh (do bà T giao nộp) là do cùng một người ký ra. Tất cả tài liệu chứng cứ kể trên đã thể hiện các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng V với Công ty H được lập thành văn bản, được người đại diện có thẩm quyền của các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện ký kết. Căn cứ quy định tại các Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 401, Điều 402, Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 403 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hồ sơ pháp lý của Ngân hàng V chi nhánh T và Công ty H thì hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các văn bản kèm theo hợp đồng được hai bên giao kết hợp pháp, có giá trị pháp lý và có hiệu lực thực hiện.

## 2.2 Về yêu cầu trả tiền nợ gốc của Ngân hàng V:

Công ty H là pháp nhân có người đại diện theo pháp luật, có kế toán, thủ quỹ, có hệ thống sổ sách lưu giữ các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc vay vốn, thanh toán tiền cho Ngân hàng. Để bảo vệ quyền lợi của mình Công ty H phải cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền đã trả cho Ngân hàng và phải chịu hậu quả của việc không cung cấp những tài liệu chứng cứ này. Đối với lời khai số tiền 2.500.000.000 đồng là khoản vay của cá nhân bà S và được đảm bảo bằng tài sản của bà S, ông T vì Công ty H không được tham gia ký hợp đồng thế chấp giữa các bên của bà T. Hội đồng xét xử thấy: Tại nội dung Giấy mượn tài sản ngày 06-11-2018 và thư ngỏ ngày 21-3-2019 đã thể hiện Công ty H biết rõ việc ông T, bà S dùng tài sản của mình để đảm bảo cho các khoản vay của công ty. Công ty H cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh Ngân hàng giải ngân số tiền này cho ông T, bà S. Vì vậy, Công ty H phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền này. Căn cứ các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các văn bản kèm theo hợp đồng được hai bên giao kết hợp pháp, có giá trị pháp lý và có hiệu lực thực hiện như nhận định ở trên; căn cứ ***các bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) và các ủy nhiệm chi***, biên bản làm việc về việc xử lý nợ giữa Ngân hàng với Công ty H, văn bản đề nghị giải ngân của Công ty H có thể khẳng định: Công ty H đã được Ngân hàng V giải ngân tổng số tiền là 46.827.934.813 đồng. Công ty H đã thanh toán cho Ngân hàng V số tiền gốc là 18.505.699.118 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc Công ty H phải trả tổng số tiền nợ gốc là 28.322.235.000 đồng (đã làm tròn số) cho Ngân hàng V.

## 2.3 Về yêu cầu trả lãi của Ngân hàng V:

Dịch Covid-19 xuất hiện (tháng 02-2020) nhưng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện, từ sau ngày 21-01-2019 đến nay Công ty H đã không trả nợ lãi cho Ngân hàng lần nào nữa, điều đó chứng tỏ dịch Covid-19 không phải là nguyên nhân của việc Công ty H vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng V như bà T trình bày nêu trên. Mặt khác, trong suốt thời gian vi phạm nghĩa vụ Công ty H đã không áp dụng mọi khả năng, biện pháp để khắc phục vi phạm của mình. Đồng thời theo quy định tại Điều 11 Điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng thì dịch bệnh không phải là sự kiện bất khả kháng. Vì vậy, căn cứ quy định theo khoản 1 Điều 156, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 11 Điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng thì đề nghị áp dụng sự kiện bất kháng về việc miễn lãi, lãi quá hạn đối với Công ty H của bà T không được chấp nhận.

Công ty H nhất trí ký kết, chấp nhận các điều khoản trong hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các văn bản điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng về lãi suất vay trong hạn, lãi suất vay quá hạn và các nội dung khác liên quan đến khoản vay như việc điều chỉnh lãi suất, thời hạn và phương thức trả nợ với Ngân hàng V....; Mặt khác, Công ty H đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc theo lịch trả nợ đã được quy định tại các hợp đồng tín dụng, các văn bản kèm theo hợp đồng đã được các bên ký kết nên Hội đồng xét xử có cơ sở buộc Công ty H phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn theo quy định trong các văn bản hai bên đã ký kết.

- Đối với lãi trong hạn: Căn cứ quy định tại các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp

đồng tín dụng giữa Ngân hàng V với Công ty H; Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Án lệ số 08/2016/AL công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu Công ty H phải trả lãi trong hạn theo thỏa thuận trong các văn bản hai bên đã ký kết nêu trên của Ngân hàng V. Cụ thể là: 1.502.280.000 đồng (đã làm tròn số)

- Đối với lãi quá hạn: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì Công ty H chưa trả được toàn bộ số tiền nợ gốc của các hợp đồng tín dụng: số 18/2018, số 21/2018, số 37/2018, số 46/2018, số 47/2018, số 48/2018, số 49/2018, số 50/2018, số 51/2018, số 52/2018, số 54/2018, số 55/2018, số 56/2018, số 57/2018, số 58/2018, số 59/2018, số 60/2018, số 61/2018, số 62/2018, số 63/2018, số 01/2019, số 02/2019, số 03/2019, số 04/2019, số 05/2019, số 06/2019. Chỉ trả được một phần trong toàn bộ số tiền nợ gốc của các hợp đồng tín dụng: số 10/2014, số 41/2016, số 15/2018, số 27/2018, số 28/2018, số 29/2018, số 30/2018, số 31/2018, số 32/2018, số 33/2018, số 34/2018, số 35/2018, số 36/2018, số 38/2018, số 39/2018, số 40/2018, số 41/2018, số 42/2018, số 43/2018, số 44/2018, số 45/2018, số 53/2018. Như vậy, Công ty H đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc theo lịch trả nợ đã được quy định tại các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các văn bản kèm theo hợp đồng đã được các bên ký kết. Căn cứ quy định tại các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các văn bản điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa Ngân hàng V với Công ty H; Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Án lệ số 08/2016/AL công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V: Buộc Công ty H phải chịu lãi quá hạn theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Cụ thể là: 7.130.279.000 đồng (đã làm tròn số)

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc Công ty H phải trả số tiền nợ lãi tính đến hết ngày 28-3-2022 là 8.632.559.000 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn là 1.502.280.000 đồng + tiền lãi quá hạn là 7.130.279.000 đồng) cho Ngân hàng V.

Tổng cộng, Công ty H phải trả số tiền gốc và tiền lãi tính đến hết ngày 28-3-2022 là 36.954.794.000 đồng cho Ngân hàng V.

2.4 Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng V và yêu cầu độc lập của ông T và bà S, anh C và chị Ch:

2.4.1 Về yêu cầu độc lập của anh Vũ Đình C: Anh C xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 mang tên vợ chồng anh là Nguyễn Thị Ch và Vũ Đình C là tài sản chung của vợ chồng. Nhưng tại hợp đồng thế chấp chỉ có chữ ký của chị Ch không có chữ ký của anh C, anh C không biết và cũng không có văn bản ủy quyền cho chị Ch thực hiện việc thế chấp tài sản nêu trên với Ngân hàng V. Ngân hàng cũng xác nhận do hợp đồng này đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục nên chưa giải ngân cho Công ty H. Hợp đồng thế chấp chưa được công chứng và cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Căn cứ quy định

tại Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 295, Điều 298, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của anh C về việc tuyên hợp đồng thế chấp số 04/2018/3809396/HĐBD ngày 03-5-2018 là vô hiệu và buộc Ngân hàng V chi nhánh T phải trả lại toàn bộ giấy tờ gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 cho chị Nguyễn Thị Ch và anh Vũ Đình C.

2.4.2 Đối với yêu cầu độc lập của ông T bà S: Mặc dù có Giấy mượn tài sản ngày 06-11-2018 mà theo lời trình bày của ông T, bà S là của Công ty H mượn tài sản của ông bà nhưng ông T bà S cũng không xuất trình cho công chứng viên, Ngân hàng V biết điều đó khi ký hợp đồng thế chấp. Như vậy, khi ký kết, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng thế chấp, Ngân hàng V chi nhánh T không thể biết có văn bản này. Mặt khác, bà S xác nhận, đã nhiều lần được bà T chỉ đạo ra Ngân hàng để đảo nợ cho công ty, như vậy bà S phải là người biết rõ tình hình nợ của Công ty H với ngân hàng. Đồng thời, tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện trước khi ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng V, ông T bà S đã 2 lần thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Agribank Chi nhánh Thái Bình. Điều đó chứng tỏ dù với mục đích gì thì ông T, đặc biệt là bà S cũng đã hiểu hậu quả pháp lý đối với tài sản của mình sẽ như thế nào khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V. Như vậy, việc ông T, bà S ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng H, thành phố T vào ngày 08-11-2018 là hoàn toàn tự nguyện. Tuy tại đơn đăng ký giao dịch bảo đảm phần chứng nhận có sai sót về địa danh nhưng sai sót này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đính chính tại Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi sửa chữa sai sót ngày 24-8-2021, căn cứ Điều 8, Điều 20, Điều 44, Điều 48 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ, khoản 3 Điều 6 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25-11-2019 của Bộ Tư pháp việc đính chính sửa chữa sai sót này là đúng quy định của pháp luật, đồng thời chữ ký của đại diện Chi nhánh, con dấu xác nhận đã thể hiện hợp đồng thế chấp đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T do đó sai sót này không làm thay đổi bản chất nội dung của hợp đồng thế chấp nêu trên. Như vậy, hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, được các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện ký kết, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Căn cứ theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 295, Điều 297, Điều 298, Điều 385, Điều 398, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 122 và khoản 2 Điều 144 Luật nhà ở năm 2014, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ, hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T, bà S với Ngân hàng V là hợp pháp, có giá trị pháp lý, có hiệu lực thực hiện nên Hội đồng xét xử có cơ sở: Bác yêu cầu độc lập của ông T bà S về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/3809396/HĐBD ngày 08-11-2018 là vô hiệu, hủy hợp đồng và buộc Ngân hàng V chi nhánh T phải trả lại toàn bộ giấy tờ gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC060992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp ngày 05-5-2016 cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S. Đồng thời chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S của Ngân hàng V.



2.4.3 Xử lý tài sản của Công ty H: Công ty H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên đủ điều kiện thế chấp tài sản theo quy định của Điều 174 Luật Đất đai năm 2013. Đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 (viết tắt là hợp đồng thế chấp số 02/2014): Tuy trên các trang rời của hợp đồng thế chấp số 02/2014 không có chữ ký nháy của bà T nhưng tại các trang rời của hợp đồng kinh tế số 110814 ngày 11-8-2014 giữa Công ty H với Công ty TNHH thiết bị điện C, hợp đồng kinh tế số 17 ngày 26-7-2014 giữa Công ty H với CTCP Việt Hàn, hợp đồng cung cấp hàng hóa số 25814 ngày 25-8-2014 giữa Công ty H với Công ty TNHH thời trang V cũng không có chữ ký nháy của bà T, chỉ có chữ ký của bà T và con dấu của Công ty H ở trang cuối. Tuy Kết luận giám định số 170/KLGD-PC09 ngày 17-01-2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Nam Định tại mục 1 phần V không tiến hành giám định đối với các trang in trên hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 có cùng một máy in ra hay không, có bị thay trang không do vượt quá khả năng chuyên môn nhưng cũng tại mục 2 phần V Kết luận giám định này đã có kết luận: Dấu giáp lai trên các trang của hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 do Ngân hàng V Chi nhánh T đóng ra và đóng cùng một lần và mục 3 phần V có kết luận: Dấu giáp lai trên các trang của hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 do Văn phòng công chứng A đóng ra và đóng cùng một lần. Tại trang cuối của hợp đồng thế chấp số 02/2014 có ghi *“để ghi nhận nội dung thỏa thuận của các bên tại hợp đồng này, đại diện hợp pháp của các bên đã ký hợp đồng vào ngày tháng năm ghi tại phần đầu của hợp đồng này”* điều đó cho thấy lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chứng A đã chứng nhận *“Các bên tham gia giao kết hợp đồng này đã đọc lại, và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng. Bà Lê Thị T đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi...”* đối với hợp đồng thế chấp số 02/2014 là khách quan, đúng sự thật. Đồng thời bà T cũng không chứng minh được tại sao lại có chữ ký của mình và dấu của Công ty H trên trang cuối của hợp đồng thế chấp, tại sao vẫn ký tên đóng dấu vào các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp nêu trên, tại sao vẫn ký tên đóng dấu vào các đơn yêu cầu đăng ký, đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký nếu không biết nội dung của hợp đồng thế chấp số 02/2014. Điều đó đã khẳng định tuy không ký nháy tại các trang rời nhưng bà T đã được đọc toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp số 02/2014 và đã chấp nhận hậu quả khi ký kết hợp đồng này. Mặt khác, hợp đồng thế chấp số 02/2014 có dấu treo của Văn phòng ĐKĐĐ do bà T giao nộp cho Tòa án có nội dung trùng khớp với nội dung hợp đồng thế chấp số 02/2014 do Ngân hàng giao nộp. Như vậy có thể khẳng định hợp đồng thế chấp số 02/2014 được bà T ký tại Văn phòng công chứng A không bị thay đổi về nội dung. Tại biên bản định giá ngày 19-11-2014 hai bên đã thống nhất kết quả định giá tài sản đảm bảo: Trong đó quyền sử dụng đất có diện tích 7.275,5m<sup>2</sup> có giá trị là 6.974.000.000 đồng + các tài sản trên đất có tổng giá trị tài sản thế chấp là 17.408.000.000 đồng phù hợp với giá trị bất động sản tại mục 5 của Tờ trình do bà T giao nộp và cũng phù hợp với giá trị tài sản thế chấp quy định tại Điều 2, Điều 3 của hợp đồng thế chấp số 02/2014. Cũng tại mục 5 của Tờ trình nêu trên, thể hiện Công ty H đã dùng tài sản thế chấp là bất động sản và thiết bị của nhà hàng C để đảm bảo khoản vay của mình, nội dung này phù hợp với nội dung của Giấy đề nghị thuê định giá lại tài sản ngày 14-01-2015 do bà T ký tên đóng dấu có ghi: *“...Hiện nay công ty chúng tôi có thế chấp để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng. Đảm bảo*

*bằng tài sản của Công ty H là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thiết bị tại nhà hàng C... ”. Tại đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 05-11-2014 do bà T giao nộp, có ghi thời điểm nhận hồ sơ là 15 giờ ngày 19-11-2014 quyền số 01 số 144 trong đơn có nội dung: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam là bên yêu cầu xóa thế chấp **quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất** với lý do **Công ty H đã trả hết nợ vay**, điều này cho thấy sự mâu thuẫn với lời khai của bà T là Công ty H đang thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Nếu như vậy thì tại sao Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam lại phải yêu cầu xóa thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty H. Tuy tại phần IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 910844 Văn phòng ĐKĐĐ chỉ xác nhận xóa đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam nhưng tại phần chứng nhận của đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, Văn phòng ĐKĐĐ chứng nhận đã xóa đăng ký thế chấp **quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất** theo những nội dung kê khai tại đơn này. Tương tự như vậy, trong đơn yêu cầu đăng ký tài sản thế chấp của Ngân hàng V và Công ty H, có ghi thời điểm nhận hồ sơ là 15 giờ 30 phút ngày 19-11-2014 quyền số 01 số 145, tại phần kê khai các bên ký kết hợp đồng thế chấp có mô tả tài sản thế chấp là **quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất** của Công ty H nhưng phần chứng nhận của Văn phòng ĐKĐĐ cũng chỉ chứng nhận **tài sản gắn liền với đất**, như vậy là đã xác nhận thiếu yêu cầu **đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất** của đương sự. Việc xác nhận thiếu yêu cầu **đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất** này đã được Văn phòng ĐKĐĐ thừa nhận và đã có công văn số 556/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 23-7-2021 đính chính xác nhận chứng nhận thiếu nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty H, Công văn số 882/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 03-12-2021, Công văn số 169/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 23-02-2022 xác nhận việc sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký là đúng quy định tại Điều 8, Điều 20, Điều 44, Điều 48 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ, khoản 3 Điều 6 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25-11-2019 của Bộ Tư pháp và việc sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký không làm thay đổi nội dung của hợp đồng thế chấp số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014. Như vậy có thể khẳng định, lời khai của Ngân hàng về việc Công ty H đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 để đảm bảo cho khoản vay của mình với Ngân hàng, còn các tài sản bảo đảm của bà Hoàng Phương L, bà Nguyễn Thị Ng, bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Nh đã được Ngân hàng giải chấp nên không liên quan đến vụ án này là đúng bản chất khách quan của sự việc.*

Từ những phân tích nhận định nêu trên, có thể khẳng định các Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, được các bên có thẩm quyền, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 342, Điều 343, Điều 401, Điều 402, Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 137, Điều 138, Điều 295, Điều 298, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 403 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 174 Luật Đất đai năm 2013, Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005, khoản 1 Điều 122 và khoản 2 Điều 144 Luật nhà ở năm 2014, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ thì hợp đồng thế chấp bất động

sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung của các hợp đồng này; hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018, hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018 giữa Ngân hàng V với Công ty H là hợp pháp, có giá trị pháp lý và có hiệu lực thực hiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Công ty H của Ngân hàng V.

Đối với công trình vật kiến trúc xây dựng thêm theo lời khai của bà T: Do các hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp, có giá trị pháp lý, có hiệu lực thực hiện nên căn cứ khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp này; khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp bất động sản 01/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018 thì phần công trình vật kiến trúc xây dựng thêm của Công ty H cũng thuộc tài sản thế chấp và được xử lý cùng tài sản thế chấp.

Trường hợp sau khi xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của Công ty H, của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S không thu hồi đủ nợ thì Công ty H tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2.5 Đối với yêu cầu sửa đổi, bổ sung của Ngân hàng V về việc buộc chị Nguyễn Thị Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng số tiền tương ứng với phần quyền của chị Ch trong tài sản chung của hai vợ chồng là  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN số BG441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 cho ông Vũ Đình C và bà Nguyễn Thị Ch; buộc Công ty H bồi thường thiệt hại với số tiền 400 triệu đồng theo cam kết với Ngân hàng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo số 05/TB-TA ngày 06-9-2021 yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh yêu cầu nêu trên là có căn cứ hợp pháp. Hết thời hạn quy định, nguyên đơn không thực hiện nội dung nêu trong thông báo và cũng chưa chứng minh được chị Ch được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong khối tài sản của vợ chồng nên Hội đồng xét xử không có cơ sở giải quyết trong vụ án này. Ngân hàng V có thể khởi kiện nội dung này bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

2.6 Do Công ty H xây dựng thêm công trình vật kiến trúc trên đất thế chấp không được sự chấp thuận của Ngân hàng V, vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp quy định trong Hợp đồng thế chấp bất động sản hai bên đã ký kết hợp pháp, có hiệu lực như đã nhận định ở trên đồng thời nguyên đơn tiếp tục có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Công ty H. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 332/2021/QĐ-BPKCTT ngày 13-12-2021 của Tòa án nhân dân thành phố N đối với Công ty H.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do Ngân hàng V chi nhánh T tự nguyện nộp tiền chi phí thẩm định tài sản thế chấp và không có yêu cầu gì về khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

Công ty H đã nộp đủ chi phí giám định tài liệu theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của 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:

Do yêu cầu độc lập anh Vũ Đình C được chấp nhận nên Ngân hàng V phải nộp số tiền 3.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

Công ty H có nghĩa vụ trả nợ nên phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho Ngân hàng V. Cụ thể là  $112.000.000\text{VND} + 0,1\% \times (36.954.794.000 - 4.000.000.000) = 144.954.000\text{ VND}$  (đã làm tròn số liệu).

Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị S phải nộp án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi thì ông Nguyễn Đình T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông Nguyễn Đình T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Bà Nguyễn Thị S phải nộp 1.500.000 đồng án phí sơ thẩm.

Yêu cầu độc lập của anh Vũ Đình C được chấp nhận nên anh C không phải nộp án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 290, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 401, Điều 402, Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 403, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 30, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 167, Điều 174 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 122, Điều 144 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 26 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.**

Buộc Công ty H phải trả cho Ngân hàng V tính đến hết ngày 28-3-2022: Số tiền nợ gốc là 28.322.235.000 (Hai mươi tám tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm ba mươi năm nghìn) đồng; Số tiền lãi là 8.632.559.000 đồng (Tám tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu năm trăm năm mươi chín nghìn) đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 1.502.280.000 đồng + tiền lãi quá hạn là 7.130.279.000 đồng. Tổng cộng: Công ty H phải trả cho Ngân hàng V số tiền là 36.954.794.000 (Ba mươi sáu tỷ chín trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn) đồng (đã làm tròn số). Cụ thể:

Đơn vị: VND

TT	Hợp đồng tín dụng	Lãi suất trong hạn theo HĐTD	Lãi suất quá hạn theo HĐTD	Dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn đến hết ngày 28/03/2022		
				Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn
1	10/2014/3809396/HĐTD	11,50%	17,25%	2.100.000.000	68.079.308	632.259.025
2	41/2016/3809396/HĐTD	11,50%	17,25%	1.603.844.266	146.369.478	428.561.758
3	15/2018/3809396/HĐTD	9,10%	13,65%	339.744.628	39.237.235	146.730.010
4	18/2018/3809396/HĐTD	9,00%	13,50%	865.487.051	44.388.815	244.022.295
5	21/2018/3809396/HĐTD	9,00%	13,50%	207.027.750	3.624.403	57.145.898
6	27/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	500.000	18.904.443	13.961.893
7	28/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	19.101.370	14.020.716
8	29/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	24.786.302	16.994.390
9	30/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	1.036.932	4.210.117

10	31/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	3.254.055	7.634.719
11	32/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	1.750.959	4.033.769
12	33/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	3.783.890	6.842.695
13	34/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	4.775.342	7.324.322
14	35/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	24.035.891	3.859.469
15	36/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	17.589.178	3.603.648
16	37/2018/3809396/HĐTD	9,00%	13,50%	528.000.000	25.387.398	133.636.077
17	38/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	2.410.411	1.439.395
18	39/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	26.587.288	4.021.490
19	40/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	3.479.178	1.582.655
20	41/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	6.821.918	2.836.181
21	42/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	26.264.384	953.333
22	43/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	24.832.691	275.916
23	44/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	1.000.000	8.754.794	277.280
24	45/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	288.000.000	28.697.534	77.400.987
25	46/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	450.000.000	10.539.863	120.785.548

26	47/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	900.000.000	39.908.219	239.115.206
27	48/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	327.000.000	8.328.197	86.766.987
28	49/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	800.000.000	21.466.302	210.636.711
29	50/2018/3809396/HĐTD	8,30%	12,45%	800.000.000	31.471.781	208.726.575
30	51/2018/3809396/HĐTD	8,60%	12,90%	650.000.000	23.585.205	170.453.151
31	52/2018/3809396/HĐTD	9,00%	13,50%	1.500.000.000	66.945.206	380.346.576
32	53/2018/3809396/HĐTD	9,00%	13,50%	549.632.000	38.958.904	218.926.416
33	54/2018/3809396/HĐTD	9,00%	13,50%	750.000.000	27.000.000	191.560.273
34	55/2018/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	500.000.000	16.109.589	126.350.685
35	56/2018/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	500.000.000	17.753.425	123.884.932
36	57/2018/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	600.000.000	21.830.137	147.872.877
37	58/2018/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	290.000.000	10.678.357	71.281.205
38	59/2018/3809396/HĐTD	8,50%	12,75%	400.000.000	16.208.220	97.776.438
39	60/2018/3809396/HĐTD	8,20%	12,30%	1.000.000.000	39.539.726	243.397.261
40	61/2018/3809396/HĐTD	8,20%	12,30%	1.000.000.000	40.887.671	241.712.330
41	62/2018/3809396/HĐTD	8,20%	12,30%	630.000.000	27.316.110	149.731.150

42	63/2018/3809396/HĐTD	8,20%	12,30%	627.000.000	27.326.893	148.595.564
43	01/2019/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	1.500.000.000	62.449.315	326.309.589
44	02/2019/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	1.500.000.000	62.654.795	324.028.767
45	03/2019/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	1.500.000.000	68.712.329	314.449.316
46	04/2019/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	1.100.000.000	49.906.849	230.596.165
47	05/2019/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	2.300.000.000	101.830.137	482.155.617
48	06/2019/3809396/HĐTD	8,00%	12,00%	2.200.000.000	96.920.548	461.192.328
	<b>Tổng cộng</b>			<b>28.322.235.695</b>	<b>1.502.280.975</b>	<b>7.130.279.705</b>

Kể từ ngày 29-3-2022, Công ty H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong từng hợp đồng tín dụng và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

**2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T bà S về việc tuyên hợp đồng thế chấp thế chấp bất động sản số 05/2018/3809396/HĐBĐ ngày 08-11-2018 là vô hiệu, hủy hợp đồng và buộc Ngân hàng V chi nhánh T phải trả lại toàn bộ giấy tờ gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC060992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp ngày 05-5-2016 cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị S.**

**3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Vũ Đình C: Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 04/2018/3809396/HĐBĐ ngày 03-5-2018 là vô hiệu, buộc Ngân hàng V chi nhánh T phải trả lại toàn bộ giấy tờ gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG441935 do UBND huyện L, tỉnh Nam Định cấp ngày 15-7-2011 cho chị Nguyễn Thị Ch và anh Vũ Đình C.**

**4. Xử lý tài sản thế chấp:** Trường hợp, khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty H không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý: Toàn bộ các tài sản thế chấp của Công ty



H theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp này, Hợp đồng thế chấp bất động sản 01/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018 là quyền sử dụng đất có diện tích 7.275,5m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là nhà hàng chính ba tầng diện tích 1.353m<sup>2</sup> (thiết kế theo hình cánh diều), nhà điều hành diện tích xây dựng 125,6m<sup>2</sup> diện tích sàn 376,8m<sup>2</sup> (kết cấu: khung cột thép, tường gạch, mái bê tông cốt thép, mái tôn), sân đường nội bộ và hệ thống cây xanh, nhà ăn công nhân diện tích 123,5m<sup>2</sup>, nhà bảo vệ diện tích 04m<sup>2</sup>, tường rào diện tích 907,5m<sup>2</sup>, nhà để xe + nhà vệ sinh diện tích 199m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số lô E bản đồ quy hoạch khu công nghiệp M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 910844 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 20-7-2011; tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3809396/HĐBĐ ngày 19-11-2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp này, Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2018/3809396/HĐBĐ ngày 16-01-2018 là hệ thống điều hòa, tủ lạnh và thiết bị điện được đầu tư năm 2014 gồm: hệ thống thiết bị chiếu sáng, biển hiệu, điều hòa, quạt, tủ lạnh, hệ thống bàn ghế gồm: bàn vuông, bàn tròn xoay to, bàn tròn loại trung, ghế tựa thông thường, ghế tựa loại trung, ghế loại to, tủ trang trí rượu, tài sản là động sản được mua sắm năm 2016-2017 gồm: 01 bộ đèn chùm pha lê nền 15 tay ngọc, 03 bộ điều hòa Panasonic U12SKH, 02 tủ gỗ trung bày, 20 ghế ngồi phòng trung bày, 01 bàn làm việc văn phòng, 04 ghế văn phòng, 01 bộ bàn ghế giám đốc, 02 bộ bàn ghế tiếp khách, 01 chiếc đồng hồ gỗ; ngoài các tài sản thế chấp đã liệt kê như trên, Ngân hàng V tiếp tục được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các công trình vật kiến trúc được xây dựng thêm sau khi Công ty H đã ký các hợp đồng thế chấp kể trên với Ngân hàng V; tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 05/2018/3809396/HĐBĐ ngày 08-11-2018 là quyền sử dụng 62,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 147 tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận số CC 060992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp ngày 05-5-2016 cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị S và tài sản trên đất là toàn bộ nhà ở có địa chỉ tại số 1/5 ngõ 4 đường D, thành phố T, tỉnh Thái Bình để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền sau khi xử lý toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên không đủ để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ thì Công ty H có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại cho Ngân hàng V cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

**5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 332/2021/QĐ-BPKCTT ngày 13-12-2021 của Tòa án nhân dân thành phố N đối với Công ty H.**

**6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

6.1 Ngân hàng V phải nộp 3.000.000 (Ba triệu) đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí 71.450.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0003687 ngày 17-5-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định. Trả lại Ngân hàng V số tiền 68.450.000 (Sáu mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng còn lại.

6.2 Công ty H phải nộp số tiền 144.954.000 (Một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

6.3 Bà Nguyễn Thị S phải nộp 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002961 ngày 21-7-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định. Trả lại bà Nguyễn Thị S số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng còn lại.

6.4 Trả lại anh Vũ Đình C số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 (Ba triệu) đồng đã nộp theo biên lai số 0003722 ngày 07-6-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định.

#### **7. Quyền kháng cáo:**

Ngân hàng V, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Đình T, anh Vũ Đình C và chị Nguyễn Thị Ch có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty H, Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 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./.*

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thành phố N;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Chi cục THADS huyện L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lương Việt Bằng**