

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MÓNG CÁI  
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: **01/2022/KDTM-ST**

Ngày: 19/9/2022

*“V/v: Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà **Dương Thị Thu Hà**

*Các Hội thẩm nhân dân:* bà **Đinh Thanh Hoàn** và ông **Nguyễn Văn Giang**

**- Thư ký phiên tòa:** bà **Đặng Thu Trang** là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:** bà **Tạ Thị Huyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2022/TLST-KDTM ngày 06/5/2022 về “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-KDTM, ngày 29/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2022/QĐST-KDTM, ngày 19/8/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng A (B)**

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

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn C - Giám đốc A - Chi nhánh Móng Cái. (theo Quyết định số 963/QĐ-B ngày 25/10/2021 của B).

Người đại diện hợp pháp: ông Lâm Thành L - Trưởng phòng khách hàng cá nhân - A - Chi nhánh Móng Cái. (theo Quyết định số 456/QĐ-B.MC ngày 15/4/2022 của Giám đốc Chi nhánh B Móng Cái). Có mặt.

**- Bị đơn:** bà **Mạch Thị Nguyệt M**, sinh năm: 1969.

Nơi thường trú: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, không có lý do (lần 2).

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

1. ông **Mạch Đức H**, sinh năm: 1971;

2. bà **Lương Thị C**, sinh năm: 1982;

Điều thường trú: phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, không có lý do (lần 2).

3. **Công ty TNHH MTV L MC**; địa chỉ: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; (địa chỉ gắn biển Công ty: số nhà 38 đường V, xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh);

+ Chủ sở hữu công ty: bà **Mạch Thị Nguyệt M**, sinh năm: 1969; nơi thường trú: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, không có lý do (lần 2).

+ Người đại diện theo pháp luật của công ty: ông **ZHOU, YOUMING**, sinh năm: 1964; nơi thường trú: đường Đ, khu V, thành phố Q, tỉnh Quế Châu, Trung Quốc; chỗ ở: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, không có lý do (lần 2).

4. bà **Mạch Thị Nguyệt M**, sinh năm: 1969; nơi thường trú - chỗ ở: số nhà 38 đường V, xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, không có lý do (lần 2).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2021 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 26/4/2022, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn A (B) trình bày:

Ngày 05/11/2015, B - Chi nhánh Móng Cái và bà **Nạch Thị N** đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 01/2015/973605/HĐTD (sau đây gọi là *Hợp đồng tín dụng số 01*), theo đó B đồng ý cho bà N vay số tiền vay là: 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) với lãi suất 9,5%/năm trong thời hạn 09 (chín) tháng để kinh doanh hàng nông sản. B đã giải ngân cho bà N theo Bảng kê rút vốn số 01/2015/973605/HĐTD ngày 05/11/2015.

Tài sản bảo đảm của khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BM 701937, số vào sổ cấp GCN: CH00436 do UBND thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 01/07/2013 cho bà **Nạch Thị N**; đã tặng cho ông **Mạch Đức H**, sinh năm: 1971, CMND số 100677289 do Công an tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/01/2005, hộ khẩu thường trú: tổ 3, khu 3, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 116 - quyền số 40TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Quảng Ninh thực hiện công chứng ngày 31/10/2013. Đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái đăng ký biến động ngày 25/11/2013 (sau đây gọi là *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 701937*). Chi tiết theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba số 01/2014/6001938/HĐBĐ ngày 03/12/2014 (sau đây gọi là *Hợp đồng thế chấp số 01*) giữa ông **Mạch Đức H**, bà **Lương Thị C** và bà **Nạch Thị N** với B

đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/12/2014.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, mặc dù đã được B tạo điều kiện về việc trả nợ nhưng bà N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho B theo đúng cam kết tại Hợp đồng tín dụng số 01 đã ký, nợ gốc đã quá hạn từ ngày 05/8/2016 đến nay. Mặc dù vậy, B cũng đã tạo điều kiện cho bên vay gia hạn việc thanh toán, theo đó, tại Biên bản thỏa thuận (về việc thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thế chấp) ngày 25/11/2020 (*sau đây gọi là Biên bản thỏa thuận*), B cùng bên vay/bên được bảo đảm - bà Nạch Thị N và bên thế chấp - ông Mạch Đức H, bà Lương Thị C đã thống nhất thỏa thuận, theo đó: B tạo điều kiện cho bà N trả nợ gốc hàng tháng số tiền 50.000.000 đồng/tháng, thời gian trả không muộn hơn ngày 25 hàng tháng; nợ lãi chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày trả hết nợ gốc; trường hợp bên vay trả nợ gốc theo đúng cam kết, B báo cáo xem xét miễn lãi phát sinh từ thời điểm hai bên ký Biên bản này đến khi bên vay trả hết nợ gốc; trường hợp bên vay không thực hiện đúng kế hoạch trả nợ nêu trên đối với bất kỳ kỳ hạn trả nợ gốc nào, bên thế chấp đồng ý vô điều kiện để B được toàn quyền xử lý đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên vay. Sau đó, bà N chỉ thực hiện được trong tháng 12/2020 thanh toán nợ gốc với số tiền là 20.000.000đ mà không thực hiện cho đến nay.

Sau nhiều lần B thông báo, đôn đốc yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi bên vay cũng không hợp tác. Như vậy, đến thời điểm hiện tại, bên vay đã vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết, thỏa thuận với B theo Hợp đồng tín dụng số 01, Hợp đồng thế chấp số 1 và Biên bản thỏa thuận cùng các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký kết với B.

Quá trình từ ngày 05/11/2015 đến nay, bà N đã thanh toán nợ gốc được 513.000.000đ, lãi trong hạn đã trả 123.738.889đ. Nay, B khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, yêu cầu:

- Buộc bà Nạch Thị N phải trả cho B số tiền (tính đến hết ngày 19/9/2022) là: 3.294.901.721đ (ba tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu chín trăm linh một nghìn bảy trăm hai mươi một đồng) trong đó nợ gốc: 1.487.000.000đ, nợ lãi trong hạn: 27.866.663đ, nợ lãi quá hạn: 1.780.035.058đ và các khoản lãi phát sinh từ ngày 20/9/2022 cho đến khi bà N thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ tại Hợp đồng tín dụng số 01 đã ký giữa B và bà N.

- Trường hợp bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 01 và Biên bản thỏa thuận giữa ông H, C và bà N với B để bảo đảm thi hành án.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản vay thì bà M phải tiếp tục trả nợ cho B cho đến khi khoản vay được tất toán; Đồng thời, bà N phải chịu các chi phí tố tụng, án phí theo quy định của pháp luật.

[2]. Bị đơn bà Nạch Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mạch Đức H và bà Lương Thị C mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án đã được

Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều từ chối không tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 28/10/2021 trong quá trình tại Trung tâm hòa giải - đối thoại tại Tòa án Móng Cái có nội dung thể hiện: bà N thừa nhận có quan hệ tín dụng với B như nội dung trình bày của người đại diện hợp pháp của B là đúng sự thật. Do điều kiện của bản thân và tình hình dịch bệnh Covid-19 nên chưa thu xếp được lộ trình thanh toán, đề nghị B gia hạn thêm thời gian để sắp xếp thanh toán dần. Ông H và bà C thống nhất nội dung trình bày thể hiện: đều đã ký bảo đảm như nội dung B trình bày là hoàn toàn đúng sự thật, sẽ có trách nhiệm hợp tác cùng B để thanh toán khoản nợ gốc trong trường hợp bà N không thể thanh toán được khoản nợ cho B. Hiện nay công việc của đang ở giai đoạn đầu nên chưa thể đưa ra thời hạn cụ thể, đề nghị xem xét, tạo điều kiện gia hạn.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm nhưng không thể tiến hành đo đạc, kiểm tra trực tiếp được do bà Nạch Thị N, là bị đơn đồng thời là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp không hợp tác, đơn vị đo đạc đã tiến hành đo đạc xung quanh xác định các ranh giới với các hộ liền kề thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất vụ án B - Mạch Thị Nguyệt M phù hợp với sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù có chênh lệch 48,5m<sup>2</sup> đất nhưng địa phương đã xác nhận không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Khi xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm xác định tại vị trí số nhà 38 đường V, xã H có gắn biển Công ty TNHH MTV L MC (*sau đây gọi là Công ty L*); địa chỉ: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh do bà Mạch Thị Nguyệt M, sinh năm: 1969; nơi thường trú: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh là chủ sở hữu công ty đồng thời, bà N hiện đang trực tiếp sinh sống tại địa chỉ này, là người đang quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm.

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với Công ty L từ thời điểm đăng ký đến thời điểm hiện nay.

Xác minh tại địa phương, người đại diện theo pháp luật của công ty theo giấy đăng ký kinh doanh là: ông ZHOU, YOUMING, sinh năm: 1964; nơi thường trú: đường Đ, khu V, thành phố Q, tỉnh Quế Châu, Trung Quốc; mặc dù trên đăng ký kinh doanh của công ty ghi chỗ ở hiện tại là: xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, không sinh sống trên địa bàn, không đăng ký tạm trú tại địa phương, tuy nhiên, thông tin này được xác định trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tòa án đã yêu cầu bị đơn, chủ sở hữu Công ty và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bên thế chấp cung cấp bản chính hoặc bản sao công chứng, chứng thực của hợp đồng hoặc văn bản ghi nhận việc thuê, mượn địa điểm giữa người đại diện hoặc chủ sở hữu Công ty L với ông Mạch Đức H; Bản sao các giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên là cá nhân, người đại diện theo pháp luật; Bản sao giấy tờ liên quan đến thuê giám đốc điều hành công việc hoặc giấy tờ liên quan đến việc xác định tư cách giám đốc Công ty L (nếu có) đồng thời thực hiện thủ tục niêm yết theo quy định của pháp luật nhưng họ không thực hiện.

[4]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái: Việc Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái thụ lý là có cơ sở pháp luật và đúng thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật, tư cách các đương sự tham gia tố tụng, việc lập hồ sơ, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa đảm bảo đúng quy định; việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của BLTTDS; về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người đại diện của B thực hiện đúng quy định của pháp luật theo Điều 70, 71 BLTTDS; đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được đảm bảo quy định tại Điều 70, 72, 73, tuy nhiên họ đã không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm khoản 16 Điều 70 BLTTDS;

Về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A (B), buộc bà Nạch Thị N phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn Các chứng cứ trong hồ sơ đều thể hiện, bà Nạch Thị N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng B kể từ ngày 05/8/2016. Do đó, căn cứ vào Khoản 16 Điều 4, Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B, buộc bà N phải thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng số 01 ngày 05/11/2015, tính đến ngày 19/9/2022 là 3.294.901.721đ (trong đó nợ gốc: 1.487.000.000đ, nợ lãi 1.807.901.721đ) cho A (B). Đồng thời tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà N thực tế thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Đối với diện tích đất thực tế chênh 48,5m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng hiện thửa đất đã được xác định ranh giới với các hộ liền kề và không có tranh chấp. Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 03/12/2014 đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp này giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có tranh chấp. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 03/12/2014 là hợp pháp. Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì B có quyền đề nghị cơ quan thi hành xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông Mạch Đức H và bà Lương Thị C để thu hồi nợ.

+ Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000đồng và đề nghị bị đơn phải trả chi phí này. Vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bà Nạch Thị N phải trả cho B số tiền này. Ngoài ra, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa A (B) và bà Nạch Thị N có nơi thường trú tại xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh là tranh chấp về kinh doanh thương mại do cả hai bên đều có đăng ký kinh doanh và mục đích lợi nhuận, thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), do đó, Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Do bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nạch Thị N, chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV L MC, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mạch Đức H, bà Lương Thị C không hợp tác tham gia tố tụng, mặc dù Tòa án đã thực hiện đầy đủ quy định của việc tổng đạt văn bản, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 BLTTDS. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/8/2022, bà N, ông H và bà C, chủ sở hữu và người đại diện của Công ty đều đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do, nên việc xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa sơ thẩm mở lần thứ hai đảm bảo đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

Toàn bộ tài sản thế chấp đều là tài sản hợp pháp của ông H, bà C nên việc xác định bà Nạch Thị N, Công ty TNHH MTV L MC là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không căn cứ vào việc họ ký vào hợp đồng thế chấp mà căn cứ vào việc tài sản thế chấp hiện đang do bị đơn bà N trực tiếp quản lý, sử dụng đồng thời Công ty L đăng ký kinh doanh tại địa chỉ này và gắn biển công ty.

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được giao nộp, thu thập theo đúng trình tự, quy định của pháp luật, các đương sự không có ý kiến gì về các tài liệu, chứng cứ này, do đó các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung:

2.1. Về số nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A, nội dung trình bày trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, số nợ gốc, nợ lãi quá hạn, số tiền bà N đã thanh toán được nợ gốc là 513.000.000đ, lãi trong hạn là 123.738.889đ, Hội đồng xét xử thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 01 giữa các đương sự là tự nguyện, theo đúng quy định của pháp luật, bà N đã nhận đủ số tiền vay là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) thể hiện tại Bảng kê rút vốn số 01 ngày 05/11/2015, đồng thời trên cơ sở nội dung trình bày của bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và bà C trong quá trình giải quyết tại trung tâm hòa giải đã đồng ý, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của B. Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A về việc buộc bà Nạch Thị N phải thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 19/9/2022, cụ thể:

- Nợ gốc: 1.487.000.000đ (một tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu đồng).

- Nợ lãi trong hạn: 27.866.663đ (hai mươi bảy triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi lăm đồng).

- Nợ lãi quá hạn: 1.780.035.058đ (một tỷ bảy trăm tám mươi triệu không trăm ba mươi lăm nghìn không trăm năm mươi tám đồng).

Tổng cộng: 3.294.901.721đ (ba tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu chín trăm linh một nghìn bảy trăm hai mươi một đồng).

Các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nạch Thị N là người trực tiếp ký hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn số 01 ngày 05/11/2015 và các văn bản khác thể hiện bà N là người có nghĩa vụ đối với khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01, ngày 05/11/2015.

## 2.2. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Quá trình giải quyết vụ án cùng các tài liệu, chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 701937 là tài sản hợp pháp của ông Mạch Đức H đã được ông H cùng vợ Lương Thị C và bên vay là bà N ký kết Hợp đồng thế chấp số 01 với B và đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái ngày 04/12/2014.

Tại Hợp đồng thế chấp số 01 và Biên bản thỏa thuận giữa bà N, ông H, bà C và B đã được thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật xác nhận đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của bà N đối với B phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01. Đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận được quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 và khoản 2 Điều 3 BLDS năm 2015. Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 83/2010/ NĐ-CP, ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực từ thời điểm đăng ký cho đến khi xóa đăng ký. Mặc dù việc đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện cho Hợp đồng thế chấp năm 2014, tuy nhiên quá trình bà N vay vốn tại B và ông Mạch Đức H thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay tại B kéo dài liên tục từ ngày 03/12/2014 đến ngày 03/12/2019, các đương sự chưa làm thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nên việc đăng ký giao dịch bảo đảm vẫn có hiệu lực đối với thỏa thuận của các đương sự tại Biên bản thỏa thuận (về việc thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thế chấp) ngày 25/11/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù việc xem xét thẩm định tại chỗ không được tiến hành trực tiếp do bà N là người đang trực tiếp sử dụng tài sản thế chấp không hợp tác, nhưng căn cứ vào thực tế hiện trạng sử dụng đất, nội dung cung cấp của cơ quan quản lý tại địa phương, đã xác định: thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 701937, có tứ cận, diện tích và hình dạng được thể hiện thông qua sơ đồ đo vẽ kèm theo biên bản thẩm định ngày 17/6/2022 toàn bộ ranh giới xung quanh đã được xây tường bao xác định không có tranh chấp với hộ liền kề.

Như vậy, việc ký kết Hợp đồng thế chấp số 01 và Biên bản thỏa thuận là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của B về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 701937 để thu hồi nợ.

2.3. Về việc liên quan đến Công ty L: qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định tại vị trí tài sản bảo đảm có gắn biển Công ty TNHH MTV L MC, Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ có thông tin tại giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 2 (ngày 08 tháng 10 năm 2018) thể hiện: chủ sở hữu của Công ty L chính là bị đơn bà Nạch Thị N, người đại diện theo pháp luật là ông ZHOU, YOUMING có chỗ ở tại Hải Xuân, Móng Cái, Quảng Ninh. Tòa án đã tiến hành triệu tập chủ sở hữu và đại diện Công ty, đồng thời yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp tài liệu chứng cứ về việc có liên quan đến tài sản bảo đảm nhưng không ai cung cấp. Do đó, trường hợp sau khi Tòa án quyết định những vấn đề liên quan tài sản bảo đảm cho khoản vay đối với Hợp đồng tín dụng số 01 có hiệu lực pháp luật mà phát sinh tranh chấp thì chủ sở hữu và người đại diện hợp pháp của Công ty có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự độc lập khác.

[3]. Đối với yêu cầu trong trường hợp bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 01 và Biên bản thỏa thuận giữa ông H, C và bà N với B để bảo đảm thi hành án. Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản vay thì bà M phải tiếp tục trả nợ cho B cho đến khi khoản vay được tất toán.

Hội đồng xét xử thấy: yêu cầu của B đã được pháp luật quy định tại Điều 355 BLDS năm 2005, do đó có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về án phí: căn cứ vào Điều 147 BLTTDS 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: buộc bà N phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại theo quy định, trả lại cho B số tiền tạm ứng án phí.

Đối với chi phí xem xét thẩm định: căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 BLTTDS có căn cứ buộc bị đơn bà Nạch Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả cho B số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

[5]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ:** khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 323, 342,



355, 471, 474 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A (B) đối với bà Nạch Thị N về việc thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và xử lý tài sản thế chấp của ông Mạch Đức H trong trường hợp bà Nạch Thị N vi phạm nghĩa vụ, cụ thể:

1.1. Buộc bà Nạch Thị N phải thanh toán trả cho A số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 01, ngày 05/11/2015, bao gồm: Nợ gốc là 1.487.000.000đ; nợ lãi trong hạn: 27.866.663đ; nợ lãi quá hạn: 1.807.901.721đ (một tỷ tám trăm linh bảy triệu chín trăm linh một nghìn bảy trăm hai mươi một đồng); Tổng cộng: 3.294.901.721đ (ba tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu chín trăm linh một nghìn bảy trăm hai mươi một đồng).

Kể từ ngày 20/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bà Nạch Thị N phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

1.2. Trong trường hợp bà Nạch Thị N không thực hiện đúng nghĩa vụ thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Mạch Đức H để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm gồm: 01 thửa đất được cấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BM 701937, số vào sổ cấp GCN: CH00436 do UBND thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 01/07/2013 cho bà Nạch Thị N, đã tặng cho ông Mạch Đức H, sinh năm: 1971, CMND số 100677289 do Công an tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/01/2005, hộ khẩu thường trú: tổ 3, khu 3, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 116 - quyền số 40TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 31/10/2013. Đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái đăng ký biến động ngày 15/11/2013. Chi tiết theo: Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/6001938/HĐBĐ ngày 03/12/2014 (đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái, ngày 04/12/2014) và Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2020 giữa ông Mạch Đức H, bà Lương Thị C và bà Nạch Thị N với Chi nhánh A - Chi nhánh Móng Cái.

2. Về án phí, chi phí tố tụng: buộc bà Nạch Thị N phải chịu 97.898.034đ (chín mươi bảy triệu tám trăm chín mươi tám nghìn không trăm ba mươi bốn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho A số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 47.809.000đ (bốn mươi bảy triệu tám trăm linh chín nghìn đồng) đã nộp tại Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, theo biên lai thu tiền số 0007597 ngày 06/5/2022.

Bà Nạch Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả cho A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về quyền kháng cáo nguyên đơn có người đại diện hợp pháp có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND cùng cấp;
- Các đương sự
- Chi cục thi hành án dân sự cùng cấp;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Dương Thị Thu Hà**