

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. BUÔN MA THUỘT  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: **08/2021/KDTM-ST**

Ngày 31/5/2021

V/v “*Tranh chấp HĐ thế chấp QSD đất  
và tài sản gắn liền với đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Tống Thị Diệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 31/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2018/TLST-KTDM ngày 17/12/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST-KDTM ngày 23/3/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V

Trụ sở: Số X đường L, quận B, Thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Vinh L1 - Chức vụ: Phó phụ trách Phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng Nông nghiệp PTNT chi nhánh tỉnh Đ - (Có mặt)

Địa chỉ: Số Y đường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Bị đơn:** Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T

Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Minh Ng

Địa chỉ: Số Z đường V và số K đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Nguyễn Minh L2, ông Đỗ Ngọc A  
- Luật sư thuộc công ty luật TNHH D, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phòng 6, tầng 14, tòa nhà V, lô E9, đường H, phường H, quận Gi, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Phan Văn Th (Địa chỉ: Số L, đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ liên lạc: Số M đường V, quận Gi, Thành phố Hà Nội).

2. Bà Hoàng Thị Minh Ng (Địa chỉ: Số N đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ liên lạc: Thôn S, xã B, huyện Th, Thành phố Hà Nội).

Cùng HKTT: Tổ dân phố O, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, bà Ng:* Ông Nguyễn Minh L2 - Luật sư thuộc công ty luật TNHH D, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Phòng 6, tầng 14, tòa nhà V, lô E9, đường H, phường H, quận Gi, thành phố Hà Nội).

*(Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

***\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

*Về hợp đồng tín dụng:* Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T (Công ty T) đã vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (viết tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201007363 ngày 15/7/2010; Số tiền vay: 16.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 60 tháng; Lãi suất vay vốn: 14,5%/ năm; Mục đích vay vốn: Mua đất xây dựng khách sạn tại thành phố Nha Trang.

*Về hợp đồng thế chấp:* Khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông Phan Văn Th và bà Hoàng Thị Minh Ng đứng tên bảo lãnh thế chấp cho Công ty T vay vốn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số: 23062010/TC ngày 23/6/2010 đã được chứng thực tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Đ ngày 23/6/2010; Toàn bộ tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm: QSD đất ở và đất khác; Tổng diện tích 3.547,7 m<sup>2</sup> theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 04/03/2009, diện tích 301m<sup>2</sup>;

GCNQSD đất số V 450338 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002 thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 2.205m<sup>2</sup>.

GCNQSD đất số AL 602858 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 20/12/2007 thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 300,6m<sup>2</sup>.

GCNQSD đất số AL 640289 do UBND TP Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/12/2007, thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 01/02/2008, diện tích 741,1m<sup>2</sup>.

Tài sản thế chấp trên đất: Cụm nhà hàng Thăng Long hội quán tại địa chỉ số: K đường H, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (gồm hệ thống các nhà hàng tổng diện tích sử dụng 1.850m<sup>2</sup> với kết cấu bê tông cốt thép, cột gỗ, sàn gỗ, sàn đá granit, gạch men cao cấp, ốp trần gỗ...., loại gỗ sử dụng: giáng hương căm xe, căm lai... và các vật kiến trúc khác trên đất) theo giấy xác nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND phường Tự An, TP. Buôn Ma Thuột chứng thực ngày 23/6/2010.

*Thực hiện hợp đồng:* Ngày 18/01/2012 Công ty T đã thanh toán được 500.000.000 đồng tiền gốc, số dư nợ gốc còn lại là 15.500.000.000 đồng và lãi phát sinh chưa thanh toán được nên Ngân hàng buộc phải khởi kiện Công ty T ra Tòa án.

Tại Bản án số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/05/2017 của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, Bản án số 13/2017/KDTM-PT ngày 22/09/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Quyết định Giám đốc thẩm số 13/2018/KDTM-GĐT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên buộc Công ty T trả toàn bộ số tiền **28.136.980.589** đồng, trong đó: Nợ gốc: 15.500.000.000 đồng; Nợ lãi: 12.636.980.589 đồng (lãi tạm tính đến ngày 30/10/2016) và tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ theo mức lãi suất lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã được điều chỉnh lãi suất theo Quyết định số 3234/NHNo-KHNV ngày 10/5/2013 của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT V. Do phần giải quyết về tranh chấp hợp đồng tín dụng tại các bản án, quyết định nói trên đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật nên phía bị đơn Công ty T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Th, bà Ng có nghĩa vụ phải thi hành.

Tuy nhiên do bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/05/2017 không tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý phát mãi các tài sản thế chấp để thanh toán nợ của Công ty T như đã thỏa thuận theo hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng tiếp tục yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột giải quyết, tuyên: Trong trường hợp Công ty T không trả được nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT V - Chi nhánh tỉnh Đ (thực hiện theo ủy quyền) được quyền yêu cầu thi hành án xử lý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của bên thứ ba để thu hồi toàn bộ nợ vay theo quy định của pháp luật; Tài sản do ông Phan Văn Th và bà Hoàng Thị Minh Ng đứng tên thế chấp để bảo đảm cho Công ty T theo hợp đồng thế chấp số 23062010/TC ngày 23/06/2010, gồm QSD đất và tài sản trên đất:

a) QSD đất ở và đất khác: Tổng diện tích 3.547,7m<sup>2</sup> theo các GCNQSD đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 04/03/2009, diện tích 301m<sup>2</sup>;

GCNQSD đất số V 450338 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 2.205m<sup>2</sup>.

GCNQSD đất số AL 602858 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 20/12/2007, thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 300,6m<sup>2</sup>.

GCNQSD đất số AL 640289 do UBND TP Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/12/2007, thay đổi biến động quyền sở hữu ngày 01/02/2008, diện tích 741,1m<sup>2</sup>.

b) Tài sản thế chấp trên đất: Cụm nhà hàng Thăng Long hội quán tại địa chỉ số K đường H, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, gồm các tài sản còn lại theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2016 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung.

*\* Người đại diện theo pháp luật của bị đơn - Công ty Toàn Th; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị Minh Ng, Ông Phan Văn Th vắng mặt, không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết tiếp vụ án.*

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của đại diện nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không tham gia tố tụng.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “Tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V (chưa được giải quyết trong bản án, quyết định nói trên); Tuyên: Trong trường hợp Công ty T không trả hoặc trả không hết khoản nợ tại Ngân hàng số tiền: 28.136.980.589 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ (theo các bản án, quyết định nói trên) thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mãi toàn bộ các tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa các bên để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật; Tài sản do ông Phan Văn Th và bà Hoàng Thị Minh Ng đứng tên thế chấp bảo đảm cho Công ty T theo hợp đồng thế chấp số 23062010/TC ngày 23/06/2010, gồm:

- QSD đất và tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003; Các QSD đất theo

GCNQSD đất số V 450338, số AL 602858 và số AL 640289 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, ngày 20/12/2007 và ngày 07/12/2007;

- Tài sản thế chấp gắn liền trên đất: Cụm nhà hàng Thăng Long hội quán tại địa chỉ số K đường H, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (gồm các tài sản còn lại theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2016 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung).

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị tài sản chế chấp được phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty T đối với Ngân hàng thì Ngân hàng phải hoàn lại phần giá trị còn lại cho ông Th, bà Ng.

Trường hợp Công ty T trả hết toàn bộ khoản nợ (theo các bản án nói trên) thì Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Th, bà Ng bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003 và các GCNQSD đất số V 450338, số AL 602858, số AL 640289 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, ngày 20/12/2007, ngày 07/12/2007.

Về án phí: Bị đơn phải nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH**

*[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và hồ sơ vụ án, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất”; Bị đơn có trụ sở và người có lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*[2] Về thủ tục tố tụng:*

Quá trình giải quyết, xét xử vụ án đại diện bị đơn - Công ty T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Th, bà Ng vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX giải quyết vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*[3] Về nội dung:*

*[3.1] Về hợp đồng tín dụng:*

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và hồ sơ vụ án thể hiện: Công ty T có vay của Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-201007363 ngày 15/7/2010; Số tiền vay: 16.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất vay vốn: 14,5%/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T đã vi phạm, không

thực hiện việc trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án.

Tại Bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/05/2017 của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, Bản án phúc thẩm số 13/2017/KDTM-PT ngày 22/09/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Quyết định Giám đốc thẩm số 13/2018/KDTM-GĐT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T trả toàn bộ số tiền 28.136.980.589 đồng, trong đó: Nợ gốc: 15.500.000.000 đồng; Nợ lãi: 12.636.980.589 đồng (lãi tạm tính đến ngày 30/10/2016) và tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã được điều chỉnh lãi suất theo Quyết định số 3234/NHNo-KHNV ngày 10/5/2013 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V. Do phần giải quyết về tranh chấp hợp đồng tín dụng nói trên đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật nên phía nguyên đơn có quyền nộp đơn yêu cầu thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền và phía bị đơn - Công ty T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Th, bà Ng có nghĩa vụ phải thi hành. Vì vậy HĐXX không tiếp tục giải quyết đòi với hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên.

*[3.2] Về hợp đồng thế chấp:*

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên ông Phan Văn Th và bà Hoàng Thị Minh Ng đã đứng tên thế chấp bảo lãnh cho Công ty T tại Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số: 23062010/TC ngày 23/6/2010 (giữa bên thế chấp - ông Th, bà Ng và bên vay vốn - Công ty T với bên nhận thế chấp - Ngân hàng) đã được chứng thực tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk ngày 23/6/2010; Toàn bộ tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

- QSD đất và tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003; Các QSD đất theo GCNQSD đất số V 450338, số AL 602858 và số AL 640289 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, ngày 20/12/2007 và ngày 07/12/2007;

- Tài sản thế chấp gắn liền trên đất: Cụm nhà hàng Thăng Long hội quán tại địa chỉ số K đường H, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, (gồm hệ thống các nhà hàng tổng diện tích sử dụng 1.850m<sup>2</sup> với kết cấu bê tông cốt thép, cột gỗ, sàn gỗ, sàn đá granit, gạch men cao cấp, ốp trần gỗ...., loại gỗ sử dụng: giáng hương căm xe, căm lai... và các vật kiến trúc khác trên đất) theo giấy xác nhận quyền sở nhà ở do UBND Phường Tự An chứng thực ngày 23/06/2010.

Xét quan hệ pháp luật dân sự giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 342, 343, 348, 350, 351, 355 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 299 và các Điều từ 317 đến 327 BLDS 2015; Vì vậy quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của các bên được pháp luật bảo vệ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, phía bị đơn - Công ty T đã không thực hiện việc trả nợ như cam kết trong hợp đồng tín dụng và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Việc bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và cũng không yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bên thế chấp) phối hợp với Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp; Và việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bên thế chấp) cũng không tự nguyện phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng là vi phạm hợp đồng tín dụng, vi phạm hợp đồng thế chấp, vi phạm Điều 355, Điều 715 BLDS 2005 (các Điều 299, 320, 323 BLDS 2015). Do đó việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu về việc xử lý toàn bộ tài sản đảm bảo tại hợp đồng thế chấp số 23062010/TC ngày 23/06/2010 để thu hồi nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp và đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với tài sản vật kiến trúc trên đất: Trong quá trình quản lý và sử dụng tài sản bên thế chấp đã tự ý tháo dỡ nhà và vật kiến trúc, toàn bộ tài sản thế chấp trên đất thiếu so với giấy xác nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 23/6/2010 do UBND phường Tự An, TP. Buôn Ma Thuột xác nhận. Hiện nay các tài sản trên đất chỉ còn lại theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2016 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung xác lập; Phía nguyên đơn cũng tự nguyện chỉ yêu cầu giải quyết, xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản vật kiến trúc trên đất còn lại theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2016.

Từ những nhận định nêu trên và xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp; HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Và cần tiếp tục tuyên: Trong trường hợp Công ty T không trả hoặc trả không hết khoản nợ vay tại Ngân hàng số tiền: 28.136.980.589 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ (theo các bản án, quyết định nói trên) thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 23062010/TC ngày 23/06/2010 và Chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2016 để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng theo quy định.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị tài sản thế chấp được phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty T đối với Ngân hàng thì Ngân hàng phải hoàn lại phần giá trị còn lại cho ông Th, bà Ng.

Trường hợp Công ty T trả hết khoản nợ (theo các bản án nói trên) cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Th, bà Ng bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003 và các GCNQSD đất số V 450338, số AL 602858, số AL 640289 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, ngày 20/12/2007, ngày 07/12/2007.

*[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật, cụ thể:

*Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Bị đơn - Công ty T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; Nguyên đơn - Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT V được nhận lại tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp tại Tòa án và đã chi phí hết), sau khi thu được Công ty T.

*Về án phí:* Bị đơn - Công ty T phải nộp 2.000.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm (về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp) theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn - Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT V được nhận lại tiền tạm ứng án phí (đã được giải quyết tại các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật).

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH**

*Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.*

*Áp dụng các Điều 355, 715, 717, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;*

*Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.*

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn V;

Trong trường hợp Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T không thanh toán hoặc thanh toán không hết toàn bộ số nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn V (Chi nhánh tỉnh Đ thực hiện theo ủy quyền) số tiền: 28.136.980.589 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ (theo Bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/05/2017 của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, Bản án phúc thẩm số 13/2017/KDTM-PT ngày 22/09/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Quyết định Giám đốc thẩm số 13/2018/KDTM-GĐT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng) thì Ngân hàng nông nghiệp và PTNT V (Chi nhánh tỉnh Đ thực hiện theo ủy quyền) có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 23062010/TC ngày 23/06/2010 để thu hồi toàn bộ số nợ theo quy định pháp luật; Các tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi về chủ ngày 04/3/2009, đứng tên ông Phan Văn Th, bà Hoàng Thị Minh Ng;



- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 450338 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, thay đổi ngày 03/01/2008, đứng tên ông Phan Văn Th;

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 602858 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 20/12/2007, thay đổi ngày 03/01/2008, đứng tên ông Phan Văn Th;

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640289 do UBND TP Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/12/2007, thay đổi ngày 01/02/2008, đứng tên ông Phan Văn Th;

- Tài sản thế chấp gắn liền trên đất: Cụm nhà hàng Thăng Long hội quán tại địa chỉ số K đường H, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (gồm các tài sản còn lại theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/10/2016 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung).

Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T đối với Ngân hàng thì Ngân hàng nông nghiệp và PTNT V (Chi nhánh tỉnh Đ thực hiện theo ủy quyền) phải hoàn lại phân giá trị còn lại cho ông Phan Văn Th, bà Hoàng Thị Minh Ng.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T thanh toán hết khoản nợ 28.136.980.589 đồng và lãi phát sinh (theo các bản án, quyết định nói trên) thì Ngân hàng nông nghiệp và PTNT V (Chi nhánh tỉnh Đ thực hiện theo ủy quyền) có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Phan Văn Th, bà Hoàng Thị Minh Ng bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 450338 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002, số AL 602858 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 20/12/2007, số AL 640289 do UBND TP Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/12/2007.

## 2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Công ty TNHH TM và DV T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ;

Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT V được nhận lại 1.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, sau khi thu được Công ty TNHH TM và DV dịch vụ T.

## 3. Về án phí:

Công ty TNHH thương mại và dịch vụ T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

*\* Về quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 9 Luật THADS; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Chi cục THADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Vũ Văn Đức**