

Bản án số: 06/2021/KDTM-ST  
Ngày 14-7-2021  
V/v tranh chấp nghĩa vụ thanh toán  
theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm  
theo hợp đồng thế chấp tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Sinh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Ngọc Hải

2. Ông Bùi Văn Khương.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hồng Chính - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại sơ thẩm thụ lý số: 39/2020/TLST-KDTM ngày 25 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2021/QĐST-KDTM ngày 23 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại DK (sau đây viết tắt là Ngân hàng DK); địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà A, số 109 phố B, phường C, quận D, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại DK:* Ông E, Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng Thương mại DK chi nhánh Hải Phòng; ông F, Nhân viên xử lý nợ Phòng kinh doanh chi nhánh Hải Phòng, cùng địa chỉ: Số 98-100 phố G, phường H, quận I, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền số 09/2017/UQ-GĐ ngày 16-02-2017, Giấy ủy quyền lại số 15/2020/UQ-GĐ ngày 24-7-2020). Ông F, có mặt.

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH TD (sau đây viết tắt là Công ty TD), địa chỉ trụ sở chính: Số 42 J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TD: Ông NLQ1 - Giám đốc Công ty TNHH TD; địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.*

*3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông NLQ1, địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.
- Bà NLQ2, địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.
- Ông NLQ3; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 4, ngõ 63, phố M, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.
- Anh NLQ4, địa chỉ: J phường K, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.
- Ông NLQ5, địa chỉ: Số 504 Tổ 1, đường 5/2 O, phường O, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.
- Bà NLQ6, địa chỉ: Thôn P, xã Q, thành phố R, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 30 tháng 9 năm 2020, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông F trình bày:*

Trên cơ sở đề nghị vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh của Công ty TD, Ngân hàng DK cấp hạn mức tín dụng, giải ngân cho Công ty TD với tổng số tiền 3.500.000.000 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 0166/HDTD-GPBHP/10 ngày 23-7-2010, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23-7-2010, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 23-7-2010, thời hạn vay là 12 tháng, mỗi khế ước nhận nợ tối đa 06 tháng; lãi suất hai bên thỏa thuận theo quy định của DK tại thời điểm giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất thỏa thuận trong hạn tại mỗi khế ước nhận nợ. Bảo đảm cho khoản vay trong hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ của Công ty TD, các bên thế chấp (gồm: bà S; vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2; vợ chồng ông T, bà U; vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6; anh NLQ4) tự nguyện thế chấp 07 bất động sản theo các hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm với nguyên tắc, nội dung thỏa thuận tương tự, có phạm vi thế chấp cụ thể khác nhau. Hội đồng thành viên Công ty TD gồm ông NLQ1, bà NLQ2 thống nhất vay vốn tại DK bảo đảm bằng 7 bất động sản theo Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 15-01-2009, ngày 15-01-2010, ngày 21-01-2011 (ông NLQ3 chưa góp vốn, chưa phải là thành viên Hội đồng thành viên Công ty TD tại thời điểm ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản). Công ty TD không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho DK theo như hợp đồng, phụ lục hợp đồng, các khế ước nhận nợ và đã phát sinh nợ quá hạn từ ngày 21-01-2012. Ngân hàng DK đồng ý cho nhiều bên thế chấp thỏa thuận tự nguyện thanh toán hoặc chuyển nhượng bất động sản bảo đảm tương ứng phạm vi thế chấp tài sản theo yêu cầu của ngân hàng. Cụ thể:

Đối với việc xử lý, giải chấp tài sản thế chấp của bà S. Sau khi thực hiện

các thủ tục gồm: Đơn xin rút tài sản ngày 20-11-2012 của bà S, Tờ trình ngày 20-11-2012 của Ngân hàng DK, Phê duyệt của Ban xử lý nợ DK Hải Phòng ngày 21-11-2012 chấp thuận cho bà S nộp tiền 250.000.000 đồng trả tiền nợ để rút tài sản bảo đảm. Ngày 21-11-2012, bên thế chấp bà S trả tiền nợ thay cho Công ty TD 250.000.000 đồng và DK đã làm thủ tục xuất kho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S.

Đối với việc xử lý, giải chấp tài sản thế chấp của ông NLQ1, bà NLQ2 liên quan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 326263 vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số H02440/QSDD/HB-2006 do UBND quận L cấp ngày 27-11-2006 cho vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2. Sau khi thực hiện các thủ tục gồm: Tờ trình ngày 25-02-2013 và phê duyệt của DK chấp thuận cho ông NLQ1, bà NLQ2 nộp tiền trả nợ 800.000.000 đồng. Ngày 25-02-2013, ông NLQ1, bà NLQ2 bán tài sản thế chấp này, trả nợ cho Công ty TD 800.000.000 đồng.

Đối với việc xử lý, giải chấp tài sản thế chấp của ông T, bà U. Sau khi thực hiện các thủ tục gồm: Tờ trình ngày 11-11-2013 và phê duyệt của DK chấp thuận cho ông T, bà U nộp tiền trả nợ 454.000.000 đồng. Bên thế chấp ông T, bà U trả tiền nợ gốc, nợ lãi thay cho Công ty TD 454.000.000 đồng và DK đã làm thủ tục xuất kho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà U.

Đối với việc xử lý, giải chấp tài sản thế chấp của ông NLQ1, bà NLQ2 liên quan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750172 vào sổ cấp GNN quyền sử dụng đất số H07881/QSDD/HB-2009. Sau khi thực hiện các thủ tục gồm: Tờ trình ngày 07-5-2014 và phê duyệt của DK chấp thuận cho ông NLQ1, bà NLQ2 nộp tiền trả nợ cho Công ty TD là 450.000.000 đồng do bà V nhận mua với số tiền đó. Đơn xin rút tài sản ngày 29-8-2014 của ông NLQ1. Bà V nhận mua tài sản thế chấp này với giá 450.000.000 đồng và ông NLQ1, bà NLQ2 chấp thuận thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho DK giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TD. DK làm thủ tục xuất kho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận số AM 750172 ngày 09-12-2009.

Đối với việc xử lý, giải chấp tài sản thế chấp của ông W. Sau khi thực hiện các thủ tục gồm: Tờ trình ngày 26-6-2013 và phê duyệt của DK chấp thuận cho W nộp tiền trả nợ gốc, nợ lãi là 330.734.000 đồng; Đơn xin rút tài sản ngày 25/6/2013 của ông W. DK làm thủ tục xuất kho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO 1518 ngày 28-12-2005. Bên thế chấp ông W trả tiền nợ gốc, nợ lãi thay cho Công ty TD 330.734.000 đồng và DK đã làm thủ tục xuất kho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông W.

Về cách tính số tiền bảo đảm nghĩa vụ khoản vay của 5 tài sản thế chấp nêu trên và của toàn bộ tài sản thế chấp trong vụ án được xác định theo Tờ trình ngày 26-6-2013, ngày 11-11-2013 của Ngân hàng DK thể hiện: Tính tỷ lệ % cho vay ban đầu trên từng tài sản bảo đảm = Giá trị cho vay theo từng tài sản bảo đảm/Tổng giá trị vay ban đầu, rồi xác định nghĩa vụ nộp thay của chủ tài sản thế chấp cho bên vay = (Tỷ lệ % cho vay ban đầu trên từng tài sản bảo đảm x Dư nợ gốc thời điểm trả nợ) + (Tỷ lệ % cho vay ban đầu trên từng tài sản bảo đảm x Dư

nợ lãi thời điểm trả nợ). Trên cơ sở cách thức tính và phương án thu hồi nợ như trên, DK đã thu hồi hết toàn bộ nợ gốc, một phần nợ lãi và xuất kho, xóa đăng ký thế chấp 5 tài sản thế chấp. Căn cứ Khế ước nhận nợ số 0166.07/2011/KUNN/GPB-HP ngày 10-5-2011, Khế ước nhận nợ số 0166.08/2011/KUNN/GPB-HP ngày 20-5-2011, Khế ước nhận nợ số 0166.09/2011/KUNN/GPB-HP ngày 21-7-2011, Biên bản làm việc ngày 02-7-2018, thì DK và Công ty TD thống nhất đối chiếu nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.426.078.406 đồng. Đến ngày 14-7-2021, Công ty TD còn nợ DK dư nợ lãi quá hạn là 1.420.118.509 đồng.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu: Công ty TD phải thanh toán cho DK tổng số tiền dư nợ lãi chậm trả tính đến ngày 14-7-2021 là: 1.420.118.509 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0166/HDTD-GPBHP/10 ngày 23-7-2010, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23-7-2010, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 23-7-2010, Khế ước nhận nợ số 0166.07/2011/KUNN/GPB-HP ngày 10-5-2011, Khế ước nhận nợ số 0166.08/2011/KUNN/GPB-HP ngày 20-5-2011, Khế ước nhận nợ số 0166.09/2011/KUNN/GPB-HP ngày 21-7-2011. Đề nghị Tòa án căn cứ Tờ trình ngày 26-6-2013, ngày 11-11-2013 của Ngân hàng DK, các tài liệu mà ngân hàng cung cấp về việc xử lý 5 tài sản thế chấp của những bên thế chấp khác, phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0165/2011/HĐTC-GPBHP/10 ngày 06-8-2010, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0042/2011/HĐTC/GPB-HP ngày 27-01-2011, ý kiến của đương sự: vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 tự nguyện thanh toán số tiền 150.126.814 đồng và anh NLQ4 tự nguyện thanh toán số tiền 384.852.116 đồng giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TD để Ngân hàng DK xóa đăng ký thế chấp các tài sản bảo đảm của họ. Trường hợp Công ty TD không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ và bên thế chấp không tự nguyện thanh toán giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TD như cam kết, thì Ngân hàng DK có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại những tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản khác hình thành, gắn liền với Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 07, diện tích 337 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn AA, xã AB, huyện AC, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 186173, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH00032 do UBND huyện AC, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28-4-2010 cho ông NLQ5 để thu hồi số tiền nợ tính theo tỷ lệ nêu trên theo Tờ trình ngày 26-6-2013, ngày 11-11-2013 của Ngân hàng DK. Quyền sử dụng đất và tài sản khác hình thành, gắn liền với Thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 43, diện tích 230,55 m<sup>2</sup>; địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750200, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07700/QSDĐ/HB-2009 do UBND quận L, thành phố Hải Phòng cấp ngày 05-11-2009 cho anh NLQ4 để thu hồi số tiền nợ tính theo tỷ lệ nêu trên theo Tờ trình ngày 26-6-2013, ngày 11-11-2013 của Ngân hàng DK. Công ty TD phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng DK số tiền chậm thanh toán dư nợ lãi còn lại và tiền lãi chậm thi hành án theo quy định pháp luật.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ3 trình bày như sau:*

Do quen biết nên bà NLQ2 nhờ ông cùng đứng tên thành viên thành lập Công ty TD để mượn địa chỉ nhà ông NLQ3 tại: Số 4, ngõ 63, phố M, phường M, quận N, thành phố Hà Nội, nhằm đăng ký thành lập chi nhánh công ty. Thực tế, ông không góp đồng vốn nào thành lập công ty, mà vợ chồng bà NLQ2 và ông NLQ1 góp vốn, thành lập, điều hành mọi hoạt động của Công ty TD. Ông chỉ tham gia Công ty TD với tư cách là thành viên hình thức, không tham gia bất cứ công việc gì. Chi nhánh công ty tại địa chỉ nhà của ông cũng chỉ trên giấy, không có bảng biển, không có nhân viên, không hoạt động. Công ty TD vay, thanh toán ngân hàng còn nợ lãi, nên phải tiếp tục thanh toán và DK có quyền đề nghị xử lý phát mại tài sản bảo đảm còn lại theo yêu cầu khởi kiện.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh NLQ4 trình bày như sau:*

Thừa nhận trình bày, yêu cầu của Ngân hàng DK, thừa nhận tự nguyện ký kết hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Quyền sử dụng thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 43, diện tích 230,55 m<sup>2</sup>, địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng là tài sản riêng của anh, được bố mẹ là ông X, bà Y tặng cho trước khi đăng ký kết hôn. Đề nghị không đưa bố, mẹ và vợ của anh vào tham gia tố tụng do không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án. Thừa nhận kết quả đo đạc, sơ đồ hiện trạng thửa đất, nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-01-2021. Thửa đất này không có tranh chấp, giữ nguyên hiện trạng thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp và vẫn do anh quản lý, sử dụng. Phía bắc thửa đất giáp ranh hộ ông Z là bức tường bao cao khoảng 1,5m, phía nam giáp ranh nhà ông X, bà Y, phía tây giáp ranh với hộ ông Z có tường bao cao khoảng 1,5m xây gạch ba banh, phía đông giáp đường công Mỹ, tường bao phía trước phía mặt đường nổi vào thửa đất đều do anh xây dựng để quây lại khu đất. Trên thửa đất có chuồng gà rộng khoảng 3m<sup>2</sup>, cao khoảng 1,2m lợp tôn xi măng cùng bờ tường ngăn giữa khu đất cao khoảng 60cm, có một số cây không có giá trị gì đều do anh làm tạo ra. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, anh sẽ tự nguyện tháo dỡ, không yêu cầu gì, đề nghị ưu tiên mua tài sản thế chấp. Anh có nguyện vọng thanh toán số tiền 384.852.116 đồng tương ứng phạm vi bảo đảm tài sản thế chấp, tương tự các chủ tài sản thế chấp khác đã được xử lý, giải chấp 05 bất động sản trước đó để ngân hàng thu hồi nợ 384.852.116 đồng liên quan thửa đất này.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ5, bà NLQ6 trình bày như sau:*

Thừa nhận trình bày, yêu cầu của nguyên đơn DK, thừa nhận tự nguyện ký kết hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Quyền sử dụng thửa đất số 364, tờ bản đồ số 07, diện tích 337 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn AA, xã AB, huyện AC, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông bà. Thừa nhận kết quả đo đạc, sơ đồ hiện trạng thửa đất, nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-3-2021, thửa đất này không có tranh chấp, không có công trình, vật kiến trúc gắn

liên với đất, vẫn do vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng. Đề nghị ưu tiên mua tài sản thế chấp. Vợ chồng ông có nguyện vọng thanh toán số tiền 150.126.814 đồng tương ứng phạm vi bảo đảm tài sản thế chấp, tương tự chủ tài sản thế chấp khác đã được xử lý, giải chấp để ngân hàng thu hồi nợ số tiền 150.126.814 đồng liên quan thửa đất của vợ chồng ông bà.

*Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đều chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo pháp luật của Công ty TD, ông NLQ1, bà NLQ2 vắng mặt không có lý do, không có văn bản ý kiến trình bày, chưa thực hiện theo các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bảo đảm quy định pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Công ty TD phải thanh toán cho DK tổng số tiền dư nợ lãi quá hạn tính đến ngày 14-7-2021 là 1.420.118.509 đồng theo hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ được ký kết giữa DK và Công ty TD. Trường hợp Công ty TD không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, thì DK có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý những tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ: Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 07, diện tích 337 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn AA, xã AB, huyện AC, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 186173, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH00032 do UBND huyện AC, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28-4-2010 cho ông NLQ5 để thu hồi số tiền là 150.126.814 đồng. Vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật. Hoặc vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 tự nguyện thanh toán số tiền là 150.126.814 đồng để Ngân hàng DK xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất này. Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với Thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 43, diện tích 230,55 m<sup>2</sup>; địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07700/QSDĐ/HB-2009 do UBND quận L, thành phố Hải Phòng cấp ngày 05-11-2009 cho anh NLQ4 để thu hồi số tiền là 384.852.116 đồng. Anh NLQ4 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật. Hoặc anh NLQ4 tự nguyện thanh toán số tiền 384.852.116 đồng để Ngân hàng DK xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất này. Công ty TD phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng DK. Về án phí: Đề nghị Công ty TD phải chịu án phí sơ thẩm và trả lại DK số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

### **Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng DK khởi kiện tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản đối với bị đơn Công ty TD đăng ký trụ sở tại: Số 42 J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[2] Về việc xét xử vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông NLQ1, bà NLQ2 đều vắng mặt suốt quá trình tố tụng, giải quyết vụ án không có lý do chính đáng. Ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ3, anh NLQ4 đều ý kiến bằng văn bản và đề nghị được xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên, phù hợp quy định các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **Về nội dung:**

[3] Căn cứ trình bày của nguyên đơn, phù hợp các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, trong đó có: Hợp đồng tín dụng số 0166/HDTD-GPBHP/10 ngày 23-7-2010, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23-7-2010, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 23-7-2010; Khế ước nhận nợ số 0166.07/2011/KUNN/ GPB-HP ngày 10-5-2011; Khế ước nhận nợ số 0166.08/2011 /KUNN/GPB-HP ngày 20-5-2011; Khế ước nhận nợ số 0166.09/2011/KUNN/GPB-HP ngày 21-7-2011, Biên bản làm việc ngày 02-7-2018 giữa DK và Công ty TD. Hợp đồng tín dụng và quá trình thanh toán nợ gốc, nợ lãi giữa DK, Công ty TD, hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, Công ty TD có 02 thành viên là vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 (khi đó ông NLQ3 chưa là thành viên Công ty TD) thỏa thuận với DK, phù hợp nguyên tắc cơ bản của pháp luật, đó là: Tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Đương sự có mặt hiểu rõ các quyền lợi, nghĩa vụ, các quy định pháp luật có liên quan mà Tòa án giải thích, nhưng vẫn tự định đoạt quyết định yêu cầu. Do vậy, căn cứ các điều 5, 24 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các điều 2, 3 của Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận yêu cầu tại phiên tòa của nguyên đơn, quan điểm của Viện Kiểm sát về việc Công ty TD còn nợ, phải thanh toán cho Ngân hàng DK tổng số tiền dư nợ lãi quá hạn tính đến thời điểm phiên tòa xét xử sơ thẩm là: 1.420.118.509 đồng. Trường hợp chưa xác định sự liên quan cụ thể, chưa có yêu cầu về trách nhiệm giữa những người quản lý của doanh nghiệp, thì sau này nếu Công ty TD có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ án khác. Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về số tiền dư nợ lãi 1.420.118.509 đồng mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi, thì 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 tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại các điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

[4] Trên cơ sở ý kiến của vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6, anh NLQ4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ thế chấp tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá doanh nghiệp thực hiện, đủ cơ sở xác định: Quyền sử dụng thửa đất số 364, tờ bản đồ số 07, diện tích 337 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn AA, xã AB, huyện AC, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 186173, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH00032 do UBND huyện AC, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28-4-2010 thuộc quyền tài sản của vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền Thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 43, diện tích 230,55 m<sup>2</sup>; địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07700/QSDĐ/HB-2009 do UBND quận L, thành phố Hải Phòng cấp ngày 05-11-2009 thuộc quyền tài sản của anh NLQ4.

[5] Bên nhận thế chấp, bên thế chấp đều thừa nhận tự nguyện giao kết, công chứng hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm, phù hợp các điều 35, 36, 39, 41, 43, 44, 45, 47 của Luật Công chứng năm 2006; khoản 1, 2 Điều 3, Điều 9, điểm c, d Điều 10, Điều 11, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 15, khoản 2 Điều 59 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; điểm a Điều 3, Điều 5, Điều 6, Điều 12, điểm e khoản 1 Điều 13, Điều 29 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8, điểm e khoản 1 Điều 21, Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc các bên thế chấp gồm: vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 và anh NLQ4 phải thực hiện nghĩa vụ, cam kết theo quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng DK trong phạm vi thế chấp do các bên thỏa thuận.

[6] Cần chấp nhận ý kiến thống nhất của bên nhận thế chấp, bên thế chấp, quan điểm của Viện Kiểm sát về việc xử lý tài sản bảo đảm, thanh toán thu hồi nợ cho Ngân hàng DK theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0165/2011/HĐTC-GPBHP/10 ngày 06-8-2010, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0042/2011/HĐTC/GPB-HP ngày 27-01-2011, phù hợp Tờ trình ngày 26-6-2013, ngày 11-11-2013 của Ngân hàng DK phê duyệt, phù hợp các Biên bản làm việc ngày 06-7-2021, phù hợp kết quả xử lý 05 tài sản thế chấp của các bên thế chấp khác gồm: Bà S, vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2, vợ chồng ông T, bà U. Bảo đảm công bằng, quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân liên quan hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài



sản, bảo đảm giải quyết, xét xử vụ án đúng đắn, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 và anh NLQ4, quan điểm của Viện Kiểm sát về việc Ngân hàng DK có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý những tài sản bảo đảm theo phương thức sau đây để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TD không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, đó là:

[6.1] Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản hình thành, gắn liền với Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 07, diện tích 337 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn AA, xã AB, huyện AC, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 186173, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH00032 do UBND huyện AC, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28-4-2010 cho ông NLQ5 để thu hồi số tiền là 150.126.814 đồng. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-3-2021, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá doanh nghiệp thể hiện: Thửa đất này không có công trình, vật kiến trúc, vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên thế chấp với kết quả đo đạc, sơ đồ hiện trạng thửa đất phù hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật. Trường hợp vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 tự nguyện thanh toán số tiền là 150.126.814 đồng giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TD để Ngân hàng DK xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm này.

[6.2] Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản hình thành, gắn liền với Thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 43, diện tích 230,55 m<sup>2</sup>; địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750200, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07700/QSĐĐ/HB-2009 do UBND quận L, thành phố Hải Phòng cấp ngày 05-11-2009 cho anh NLQ4 để thu hồi số tiền là 384.852.116 đồng. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-01-2021, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá doanh nghiệp thể hiện: Thửa đất này không có tranh chấp, giữ nguyên hiện trạng thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp và vẫn do anh NLQ4 quản lý, sử dụng. Phía bắc thửa đất giáp ranh hộ ông Z là bức tường bao cao khoảng 1,5m, phía nam giáp ranh nhà ông X, bà Y, phía tây giáp ranh với hộ ông Z có tường bao cao khoảng 1,5m xây gạch ba banh, phía đông giáp đường cống Mỹ, tường bao phía trước phía mặt đường nổi vào thửa đất đều do anh xây dựng để quây lại khu đất. Trên thửa đất có chuồng gà rộng khoảng 3m<sup>2</sup>, cao khoảng 1,2m lợp tôn xi măng cùng bờ tường ngăn giữa khu đất cao khoảng 60cm, có một số cây không có giá trị gì đều do anh NLQ4 làm tạo ra. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, anh NLQ4 sẽ tự nguyện tháo dỡ, không yêu cầu gì. Thửa đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên thế chấp với kết quả đo đạc, sơ đồ hiện trạng thửa đất phù hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Anh NLQ4 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật. Trường hợp anh NLQ4 tự nguyện thanh toán số tiền 384.852.116 đồng giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TD để Ngân hàng DK xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm này.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng: Theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn Công ty TD phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm (làm tròn) là 54.604.000 đồng do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Cần trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.300.000 đồng. Đương sự không yêu cầu, nên Tòa án không xem xét về chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các điều 5, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 122, 217, 219, 342, 323, 389, 410, 405, 423, 715, 721, khoản 2 Điều 138, khoản 2 Điều 222, khoản 2 Điều 223, khoản 3 Điều 402, Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 2, 3, 288, 289, 317, 318, 325, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 35, 36, 39, 41, 43, 44, 45, 47 của Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ khoản 24 Điều 4, các điều 46, 49, 50, 60, 67, 207 của Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, Điều 9, điểm c, d Điều 10, Điều 11, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 15, khoản 2 Điều 59 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ;

Căn cứ vào điểm a Điều 3, Điều 5, Điều 6, Điều 12, điểm e khoản 1 Điều 13, Điều 29 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8, điểm e khoản 1 Điều 21, Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ vào các điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 34 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; các điều 11, 13 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03 tháng 02 năm 2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ vào các điều 7, 8, 10 và 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại DK.

Công ty TNHH TD phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại DK tổng số tiền dư nợ lãi quá hạn tính đến thời điểm phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 14 tháng 7 năm 2021 là: 1.420.118.509 (Một tỉ, bốn trăm hai mươi triệu, một trăm mười tám nghìn, năm trăm linh chín) đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0166/HDTD-GPBHP /10 ngày 23 tháng 7 năm 2010, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23 tháng 7 năm 2010, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 23 tháng 7 năm 2010, Khế ước nhận nợ số 0166.07/2011/KUNN/GPB-HP ngày 10 tháng 5 năm 2011, Khế ước nhận nợ số 0166.08/2011/KUNN/GPB-HP ngày 20 tháng 5 năm 2011, Khế ước nhận nợ số 0166.09/2011/KUNN/GPB-HP ngày 21 tháng 7 năm 2011.

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 tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại các điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Công ty TNHH TD không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, thì Ngân hàng Thương mại DK có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý những tài sản bảo đảm để thu hồi nợ như sau:

Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản hình thành, gắn liền với Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 07, diện tích 337 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn AA, xã AB, huyện AC, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 186173, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH00032 do Ủy ban nhân dân huyện AC, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 4 năm 2010 cho ông NLQ5 để thanh toán cho Ngân hàng Thương mại DK số tiền 150.126.814 (Một trăm năm mươi triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn, tám trăm mười bốn) đồng. Vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật. Nếu số tiền phát mại tài sản này còn thừa, thì trả cho vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6. Trường hợp vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại DK số tiền 150.126.814 (Một trăm năm mươi triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn, tám trăm mười bốn) đồng để giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TNHH TD, thì Ngân hàng Thương mại DK phải trả lại cho vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 186173, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH00032 và xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm này.

Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản hình thành, gắn liền với Thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 43, diện tích 230,55 m<sup>2</sup>; địa chỉ: J, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07700/ QSDĐ/HB-2009 do Ủy

ban nhân dân quận L, thành phố Hải Phòng cấp ngày 05 tháng 11 năm 2009 cho anh NLQ4 để thanh toán cho Ngân hàng Thương mại DK số tiền 384.852.116 (Ba trăm tám mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, một trăm mười sáu) đồng. Anh NLQ4 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật. Nếu số tiền phát mại tài sản này còn thừa, thì trả cho anh NLQ4. Trường hợp anh NLQ4 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại DK số tiền 384.852.116 (Ba trăm tám mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, một trăm mười sáu) đồng để giảm trừ nghĩa vụ cho Công ty TNHH TD, thì Ngân hàng Thương mại DK phải trả lại cho anh NLQ4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750200, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07700/ QSDĐ/HB-2009 và xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm này.

Công ty TNHH TD phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại DK đến khi thi hành án xong.

**2. Về án phí:** Công ty TNHH TD phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh, thương mại là 54.604.000 đồng (Năm mươi bốn triệu, sáu trăm linh bốn nghìn) đồng. Trả lại Ngân hàng Thương mại DK số tiền tạm ứng án phí là 27.300.000 (hai mươi bảy triệu, ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010104 ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

**3. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án 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, 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.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.Hải Phòng;
- VKSND TP. Hải Phòng;
- VKSND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Dương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Ngọc Sinh**