

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM GIÀNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 04/2020/KDTM-ST

Ngày: 24/9/2020.

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng tín
dụng; Hợp đồng thế chấp”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG – TỈNH HẢI DƯƠNG**

- Thành phần hội đồng xét xử gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thuý Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn Hoàn và bà Lê Thị Thao.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Trần Mạnh Hà - Thư ký Tòa
án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

- *Đại diện VKSND huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa:* Bà Tống thị Ngọc
Ánh - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng,
tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số:
02/2019/TLST-KDTM ngày 18-5-2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp,
Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐST-KDTM
ngày 31/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST-KDTM ngày
21/8/2020, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ngân hàng.

Trụ sở chính: Số 198, Tr Q Kh, phường T, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Th - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông C - Giám đốc.

Người được ủy quyền lại: Ông K1 - Trưởng phòng giao dịch. (Có mặt)

2 - Bị đơn: Ông H, sinh năm 1972.

ĐKKHKT và trú tại: Thôn T, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. (vắng
mặt)

**3 - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông K, sinh năm 1960 và bà ,
sinh năm 1970.**

Đều trú tại: Thôn T, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/11/2016, Ngân hàng (viết tắt là V) ký kết với ông H hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD, mục đích vay vốn: kinh doanh gỗ và sản xuất đồ mộc dân dụng các loại. Số tiền cho vay: 350.000.000đ. Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả nợ xong tính cho từng lần rút vốn (theo từng giấy nhận nợ). Lãi suất 8,5%/năm và được điều chỉnh theo thông báo của bên cho vay tại thời điểm rút vốn và cố định trong suốt thời gian nhận nợ. Lãi suất quá hạn là 140% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 31/5/2017, ông H ký giấy nhận nợ số 02, V đã giải ngân và ông H đã nhận đủ số tiền 350.000.000đ bằng tiền mặt. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán được số tiền gốc là 79.043.414đồng

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng trên là quyền sử dụng đất mang tên ông K và bà T. Ngày 15/11/2016, ông K và bà T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16164/TC/PGDPD/NHNTHTD với V. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp là thửa đất có số thửa 978, tờ bản đồ số 02, diện tích 159m², loại đất ở nông thôn. Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã có giấy CNQSDĐ số CD 794094 do UBND huyện Cẩm Giàng cấp ngày 27-01-2016 cho ông K và bà T. Trên đất không có tài sản gì.

Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa ông K và bà T với V là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng thế chấp có được công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. VCB làm việc với ông H nhiều lần để đôn đốc thanh toán nhưng ông H không thực hiện được nên buộc V phải khởi kiện ra Tòa án.

Đến nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông H phải thanh toán cho V số tiền nợ gốc là **270.956.586đ, tiền lãi trong hạn là 77.943.518đ, tiền lãi quá hạn là 30.964.850đ** (tính đến ngày 24/9/2020). Cộng bằng 379.864.954đ. Ông H còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông H không thanh toán được khoản nợ nêu trên, V có quyền yêu cầu ông K và bà T phải bàn giao tài sản thế chấp cho V để V tự xử lý thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền buộc ông K và bà T bàn giao tài sản đảm bảo của khoản vay cho V để kê biên, phát mại thu hồi nợ cho V theo quy định.

Trường hợp ông H không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên và phải phát mại tài sản thì số tiền thu được trừ đi các chi phí làm thủ

tục phát mại và thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V, còn dư thì trả lại cho ông K và bà T; Nếu không đủ thanh toán mọi chi phí phát mại và khoản nợ của V thì ông H còn phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn thiếu.

Ông H đã đề nghị được trả nợ dần rất nhiều lần nhưng cũng không thực hiện được, vì thế nguyên đơn không chấp nhận đề nghị của ông H về việc cho thanh toán dần số tiền còn nợ và giảm, miễn số tiền lãi.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn - ông H trình bày: Ngày 14/11/2016, ông Hoàn có ký kết với Ngân hàng (viết tắt là V) hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD để kinh doanh gỗ và sản xuất đồ mộc dân dụng các loại. Số tiền cho vay là 350.000.000đ. Thời hạn 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả nợ xong tính cho từng lần rút vốn (theo từng giấy nhận nợ). Lãi suất 8,5%/năm và được điều chỉnh theo thông báo của bên cho vay tại thời điểm rút vốn và cố định trong suốt thời gian nhận nợ. Lãi suất quá hạn là 140% lãi suất cho vay trong hạn.

Ông H đã nhận đủ số tiền 350.000.000đ bằng tiền mặt. Sau khi được vay vốn, ông Hoàn đã sử dụng vào mục đích kinh doanh gỗ và đồ mộc. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn, thua lỗ nên ông H đã chậm trả nợ cho V. Ông H đã trả được một số tiền gốc. Về số nợ gốc và lãi mà V yêu cầu ông H phải trả, ông H không có thắc mắc gì. Ông H đề nghị V cho trả dần mỗi tháng với số tiền là 50.000.000đ. Miễn cho ông H toàn bộ số tiền lãi phát sinh vì hiện nay công việc kinh doanh của ông H rất khó khăn.

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông K và bà T. Ngày 15/11/2016, ông K và bà T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16164/TC/PGDPD/NHNTHD với V. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng nêu trên là thửa đất có số thửa 978, tờ bản đồ số 02, diện tích 159m², loại đất ở nông thôn. Địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã có giấy CNQSDĐ số CD 794094 do UBND huyện Cẩm Giàng cấp ngày 27/01/2016 cho ông Kiên và bà Toan. Trên đất hiện nay không có tài sản gì.

Theo ông H được biết, khi ký kết hợp đồng thế chấp, ông K và bà T hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng thế chấp có được công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 15/11/2016, ông K và bà T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16164/TCP/PGDPD với Ngân hàng (V) để đảm bảo cho khoản vay của ông H theo hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD ngày 14/11/2016. Theo hợp đồng thế chấp, ông K và bà T thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất có số thửa 978,

tờ bản đồ số 02, diện tích 159m², địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp GCNQSDĐ có số CD 794094, số vào sổ cấp GCN là CH00268/CD-CG ngày 27/01/2016 cho ông K và bà T. Trên đất hiện nay không có tài sản gì, không tranh chấp với ai.

Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa ông K bà T với V là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối. Hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Nay V khởi kiện yêu cầu ông Hoàn phải thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 15/4/2020 là 306.000.000đồng tiền nợ gốc, 67.146.993đồng tiền nợ lãi trong hạn, 26.705.794đồng tiền nợ lãi quá hạn. Trong trường hợp ông H không thanh toán được số tiền nợ trên, VCB yêu cầu ông K và bà T phải thực hiện cam kết trong Hợp đồng thế chấp. Quan điểm của ông K và bà T: Ông K và bà T không vay tiền nên không đồng ý để V xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên của ông K và bà T. Yêu cầu ông H phải thanh toán trả nợ cho V và trả lại tài sản cho ông K và bà T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Giữa nguyên đơn và ông H đã ký kết hợp đồng cho vay bán lẻ 16164/PGDPD/VCBHD ngày 14/11/2016 và giấy nhận nợ số 02 ngày ngày 31/5/2017. Theo đó, nguyên đơn đã cho ông H vay số tiền gốc là 350.000.000đ. Ông H đã thanh toán được 79.043.414đồng tiền gốc. Nguyên đơn yêu cầu ông H thanh toán trả nguyên đơn số tiền còn nợ gốc là **270.956.586đ, tiền lãi trong hạn là 77.943.518đ, tiền lãi quá hạn là 30.964.850đ** (tính đến ngày 24/9/2020). Cộng bằng 379.864.954đ. **Trường hợp ông H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền trên, nguyên đơn đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp của ông K và bà T theo quy định.**

Ông H; Ông K và bà T vắng mặt nên không có quan điểm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; 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; Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ- CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ông H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong hạn, quá hạn theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông H không trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho người sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá.

*** Về án phí:** 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, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tranh tụng tại phiên tòa, bài phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án để tham gia tố tụng tại phiên tòa hai lần hợp lệ, ông H vẫn vắng mặt, ông K và bà T đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán khoản nợ đã được giải ngân theo hợp đồng cho vay bán lẻ, giấy nhận nợ. Mục đích vay vốn là bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ và sản xuất đồ mộc dân dụng các loại. Trong trường hợp ông H không thanh toán được khoản nợ thì đề nghị ông K bà T bàn giao tài sản đã thế chấp cho nguyên đơn để tự nguyên đơn xử lý thu hồi nợ hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thu hồi nợ cho nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3]. Về Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng cho vay bán lẻ): Ngày 14/11/2016, Ngân hàng (viết tắt là V) và ông H đã tự nguyện thỏa thuận và ký kết hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD, mục đích vay vốn của ông H là để kinh doanh gỗ và sản xuất đồ mộc dân dụng các loại. Số tiền cho vay: 350.000.000đ. Thời hạn vay:

06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả nợ xong tính cho từng lần rút vốn (theo từng giấy nhận nợ). Lãi suất 8,5%/năm và được điều chỉnh theo thông báo của bên cho vay tại thời điểm rút vốn và cố định trong suốt thời gian nhận nợ. Lãi suất quá hạn là 140% lãi suất cho vay trong hạn.

Ông H đã nhận đủ số tiền được V giải ngân là 350.000.000 đồng và đã thanh toán trả cho V được 79.043.414 đồng tiền gốc. Do ông H đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đã ký dẫn đến nợ xấu. Khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày **30/11/2017**.

Như vậy, hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung và hình thức phù hợp pháp luật dân sự, các bên đã thực hiện hợp đồng mà không có ý kiến phản đối các điều khoản của hợp đồng. Do đó, Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã phát sinh hiệu lực. Ông H không thanh toán được nợ cho V đúng hạn, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong nhiều tháng. V khởi kiện yêu cầu ông H phải thanh toán trả V số tiền nợ gốc là **270.956.586 đồng, tiền lãi trong hạn là 77.943.518 đồng, tiền lãi quá hạn là 30.964.850 đồng** (tính đến ngày 24/9/2020), cộng bằng 379.864.954 đồng là có căn cứ.

Ông H không thắc mắc về số tiền gốc và lãi V yêu cầu thanh toán và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của V về khoản nợ gốc, nợ lãi.

V và ông H không thống nhất được với nhau về thời gian thanh toán nợ, phương thức trả nợ và việc miễn số tiền lãi quá hạn, giảm tiền lãi trong hạn.

HĐXX thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của V. Xác định ông H còn nợ và phải thanh toán cho V số tiền nợ **gốc là 270.956.586 đồng, tiền lãi trong hạn là 77.943.518 đồng, tiền lãi quá hạn là 30.964.850 đồng** (tính đến ngày 24/9/2020). Cộng bằng 379.864.954 đồng. Kể từ ngày 25/9/2020, ông H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD, giấy nhận nợ cho đến khi tất toán xong khoản nợ. Về thời hạn trả nợ: Buộc ông H phải thanh toán khoản nợ trên cho V một lần và đầy đủ số tiền gốc lãi nêu trên.

[4] Về hợp đồng thế chấp: Ngày 15/11/2016, ông K và bà T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16164/TCP/PGDPD với Ngân hàng (V) để đảm bảo cho khoản vay của ông H theo hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD ngày 14/11/2016. Theo hợp đồng thế chấp, ông K và bà T thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất có số thửa 978, tờ bản đồ số 02, diện tích 159m², địa chỉ: thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp GCNQSDĐ có số CD 794094, sổ vào sổ cấp GCN là CH00268/CD-CG ngày 27/01/2016 cho ông K và bà T. Trên đất hiện nay có 03 khóm chuối. Ngoài ra không có tài sản gì khác, đất không tranh chấp với ai.

HĐXX thấy: Các đương sự đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa

ông K bà T đề đảm bảo khoản vay của ông H với V là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối. Hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của V: trong trường hợp ông H không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền đã vay nêu trên thì ông K và bà T phải giao tài sản đã thế chấp cho V để V tự xử lý thu hồi nợ hoặc V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại thu hồi nợ cho V.

[5] Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H đối với V. Nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán thì ông H tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ còn lại cho V. Nếu còn dư, sẽ được trả lại cho ông K và bà T.

[6] Về chi phí thẩm định: V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản thế chấp nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: Ông H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. H trả V tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Các Điều 318, 319, 323, 325, 351, 385, 386, 388, 463, 465, 466 Bộ luật dân sự 2015.

Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông H về khoản tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn.

3. Buộc ông H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD ngày 14/11/2016 và giấy nhận nợ (tính đến hết ngày 24/9/2020) là:

- Nợ gốc: 270.956.586 đồng.

- Tiền lãi trong hạn là 77.943.518 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 30.964.850 đồng.

- Tổng nợ là: 379.864.954 đồng.

(Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi chín triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng)

Kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông H còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay bán lẻ số 16164/PGDPD/VCBHD ngày 14/11/2016 và giấy nhận nợ số 02 ngày ngày 31/5/2017.

4. Trong trường hợp ông H không thanh toán được hoặc thanh toán không đủ khoản nợ trên thì ông K và bà T phải giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng tự xử lý thu hồi nợ. Hoặc Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, đối với tài sản là: Quyền sử dụng thửa đất có số thửa 978, tờ bản đồ số 02, diện tích 159m², địa chỉ: Thôn Hò, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp GCNQSDĐ có số CD 794094, số vào sổ cấp GCN là CH00268/CD-CG ngày 27/01/2016 cho ông K và bà T. Trên đất có 03 khóm chuối và không có công trình, tài sản gì khác.

5. Trong trường hợp phát mại tài sản, chủ sở hữu và những người đang quản lý tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông H còn tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu còn dư thì thanh toán trả lại cho ông K và bà T.

7. Về án phí: Ông H phải chịu 18.993.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 19.995.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000063 ngày 18/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, do chị N nộp thay.

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

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục thi hành án huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu VP TA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thúy Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THÂN PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thúy Hằng

HĐTD được lập thành văn bản, có mục đích kinh doanh thu lợi nhuận, việc thoả thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, ko vi phạm điều cấm của PL, có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của PL nên theo quy định tại đ122m 124 BLDS 2005, HĐ có hiệu lực. Các HĐTC số ngày giữa với ông đều được lập thành VB, hoàn toàn tự nguyện, đều có công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm, theo quy định tại Điều 343 BLDS 2005, HĐ có hiệu lực PL

5. Trường hợp bản án ddwwocj thi hành....

Khi làm thủ tục thế chấp, ông Vân bà Bằng không thông báo cho MB biết về việc ông đã tuyên bố cho anh Lương Trọng Điền 200m² đất trong tổng số đất trên giấy CNQSDĐ cũng như việc trên đất có ngôi nhà 02 tầng, mái tôn, sân, cổng, tường bao là tài sản của anh Lương Trọng Điền và chị Trần Thị Hằng. MB cũng không xác minh nguồn gốc các tài sản trên đất và những người đang sử dụng đất tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp. Nay MB đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của ông Vân, bà Bằng theo hợp đồng đã ký trong trường hợp anh Hoàn chị Bốn không thanh toán được khoản nợ. Anh Chiến, anh Điền, chị Hằng đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, tách diện tích đất 200m² trên có ngôi nhà 02 tầng và các công trình khác do anh Điền, chị Hằng tạo lập. Đồng ý cho xử lý để thu hồi nợ theo pháp luật đối với diện tích đất còn lại của ông Vân, bà Bằng.

HĐXX thấy: Có căn cứ xác định anh Điền chị Hằng đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng, mái tôn, sân gạch, tường bao, cổng trên đất mang tên ông Vân, bà Bằng từ năm 2011. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp, ông Vân, bà Bằng và MB đều biết rõ trên đất có ngôi nhà 02 tầng chưa được đăng ký quyền sở hữu và một số công trình xây dựng khác; thời điểm đó, hộ gia đình anh Điền vẫn đang cùng sử dụng thửa đất được thế chấp. Tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp ghi tài sản thế chấp gồm "quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và "công trình xây dựng đã, đang và sẽ xây dựng trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng" mà không mô tả cụ thể trên đất có các công trình gì và của ai, có những ai đang sử dụng

đất và các tài sản trên đất cũng như quan điểm của họ trong việc thế chấp tài sản. Ông Vân, bà Bằng không thông báo cho anh Điền, chị Hằng và anh Điền, chị Hằng không biết về việc thế chấp này. MB không xác minh nguồn gốc tài sản khi thẩm định tài sản thế chấp. Do đó, anh Điền, chị Hằng không có lỗi.

Với tư cách là chủ sử dụng đất, ông Vân và bà Bằng đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất thuộc sở hữu của mình cho MB để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng giữa MB với anh Hoàn, chị Bốn; hình thức và nội dung hợp đồng tuân thủ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên trên đất còn có 01 nhà 02 tầng và các công trình khác của anh Điền, chị Hằng tạo lập từ năm 2011, trước thời điểm hợp đồng thế chấp được xác lập và có nhiều người đang ở tại căn nhà đó.

Áp dụng án lệ số 11/2017/AL: Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với tài sản là nhà và quyền sử dụng đất của ông Vân bà Bằng, chỉ không có hiệu lực đối với các tài sản của anh Điền chị Hằng. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận đề nghị của ông Vân, bà Bằng, anh Điền, chị Hằng về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và tách trả anh Điền chị Hằng diện tích đất 200m² mà các đương sự cho rằng ông Vân bà Bằng đã cho anh chị theo biên bản hợp gia đình.

Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng, các bên đã thoả thuận: trong trường hợp anh Hoàn chị Bốn không trả được nợ thì MB có quyền yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu của MB về xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, MB có lỗi trong việc thẩm định tài sản nhận thế chấp khi không xác minh nguồn gốc các tài sản trên đất; Anh Điền chị Hằng không đồng ý cho phát mại tài sản của họ. Vì vậy, yêu cầu được thanh toán giá trị tài sản thuộc sở hữu của anh chị trong trường hợp MB phát mại tài sản của ông Vân bà Bằng là có căn cứ, HĐXX chấp nhận.

Trong trường hợp phải phát mại tài sản của ông Vân bà Bằng để thu hồi nợ cho MB thì MB phải thanh toán trả anh Điền chị Hằng toàn bộ trị giá các tài sản của anh chị đã tạo lập có trên thửa đất mang tên ông Vân bà Bằng nêu trên. Đồng thời cần dành cho anh Điền chị Hằng được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) là phù hợp với Án lệ số 11/2011/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của người thế chấp.

Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất/quyền sử dụng đất tại thửa số 734, tờ bản đồ số 02, diện tích 492m², địa chỉ: Thôn Hoà Tô, xã Lương

Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số AO970236, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số H01177 do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2009 cho ông Lương Trọng Vân và bà Lê Thị Bằng.

Trong trường hợp ông Vân bà Bằng bàn giao tài sản thứ sáu cho MB để MB tự xử lý thu hồi nợ hoặc MB đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số thửa 734, tờ bản đồ số 02, diện tích 492m², địa chỉ: Thôn Hoà Tô, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số AO970236, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số H01177 do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2009 cho ông Lương Trọng Vân và bà Lê Thị Bằng; thì MB phải thanh toán trả anh Điền chị Hằng giá trị ngôi nhà 02 tầng, mái tôn, sân gạch, tường bao, cổng thuộc sở hữu của anh Điền chị Hằng. Anh Điền chị Hằng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 734, tờ bản đồ số 02, diện tích 492m², địa chỉ: Thôn Hoà Tô, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương nếu có nhu cầu. Việc ưu tiên mua tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.