

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỦY NGUYÊN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 07/2024/ KDTM-ST

Ngày 17-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Doãn Văn Sáng

Bà Nguyễn Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2024/TLST-KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2024/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐ-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có trụ sở tại: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Đức C, nơi cư trú: Hải Phòng; là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 439/QĐ-BDIV.LT ngày 03 tháng 11 năm 2021). Có mặt

**- Bị đơn:** Công ty A; địa chỉ trụ sở: huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

**- Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh N, nơi cư trú: Số quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt

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

1. Bà Phạm Thị K, nơi cư trú: phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng. Có mặt

2. Anh Lê A, nơi cư trú: phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng. Có mặt

3. Chị Nguyễn H; nơi cư trú: phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn H:* Ông Nguyễn Thanh Đ, nơi cư trú: quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt

4. Anh Trịnh Văn H, nơi cư trú: phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

5. Bà Phạm Thị N, nơi cư trú: huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

6. Bà Trần Thị D, nơi cư trú: huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

7. Ông Trần Văn H, nơi cư trú: huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

8. Bà Trần Thị H, nơi cư trú: huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

9. Bà Trần Thị M, nơi cư trú: xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

10. Bà Trần Thị H, nơi cư trú: quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

11. Bà Trần Thị L, nơi cư trú: huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị K, anh Lê A, chị Nguyễn H, anh Trịnh Văn H: Ông Lã Viết N - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long tại Hải Phòng nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hải Phòng (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty A (sau đây gọi tắt là Công ty vừa và nhỏ) ký các hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD, ngày 29- 9- 2010, Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 3.500.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng. Tiền lãi được trả 01 tháng 1 lần. Tiền gốc trả sau 12 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số N.C.0005.11/HĐTD ký ngày 05-01-2011, Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty 7.500.000.000 đồng, hạn mức cho vay không vượt quá 5.000.000.000 đồng (bao gồm toàn bộ dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD ngày 29- 9- 2010), Hạn mức bảo lãnh hợp đồng không vượt quá 2.500.000.000 đồng. Ngày 08-01-2011, Ngân hàng đã cho Công ty vay 1.500.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.C.0005.11.01/HĐTD, mục đích

vay: Thanh toán tiền mua đá học và vận chuyển cho Công ty CP XD và TM Đông Bắc Hải, thời hạn vay là 09 tháng. Các hợp đồng tín dụng trên còn thoả thuận về lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả lãi. Tổng số tiền Ngân hàng cho Công ty vừa và nhỏ vay là 5.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản thế chấp của bên thứ 3 gồm các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, Kiến Thụy, Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00269/QSĐĐ/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị K. theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0297.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 057706, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 00376-KT-22-Q1 ngày 24 tháng 10 năm 2005 cho người sử dụng ông Trịnh Văn Hưng. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10.01/PLHDTTC3 ngày 05 tháng 01 năm 2011

Đến thời hạn trả nợ gốc của các hợp đồng tín dụng, Công ty không trả cho Ngân hàng. Khoản vay 3.500.000.000 đồng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2011, khoản vay 1.500.000.000 đồng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 08 tháng 10 năm 2011. Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ nhiều lần nhưng Công ty vừa và nhỏ không trả được nợ. Tính đến ngày 17-7-2024, Công ty vừa và nhỏ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền **12.408.706.000** (đã được làm tròn số) đồng, trong đó nợ gốc là 2.705.249.146 đồng, nợ lãi trong hạn là 6.537.106.571 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.166.350.381 đồng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu **Công ty** vừa và nhỏ phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc nợ lãi như trên và tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trong trường hợp Công ty không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ đề nghị Tòa án phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, Kiến Thụy, Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00269/QSĐĐ/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị K.

Ngân hàng rút yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên phát mại đối với tài sản bảo đảm của ông Trịnh Văn Hưng theo Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án cũng như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp lời khai, không lên Tòa án để giải quyết vụ án. Tại các buổi tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn đều vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K và anh Lê A trình bày:* Thừa đất số 223, tờ bản đồ số 01; Tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng là tài sản chung của cả gia đình bà K gồm: Bà K, ông Chương là chồng bà K (đã chết năm 2012), anh A (con trai bà K), chị Nguyễn H (vợ anh A). Năm 2000 anh A kết hôn với chị H và về chung sống cùng với gia đình bà. Năm 2004, anh A và chị H có góp tiền xây ngôi nhà 3 tầng như hiện nay. Năm 2010 bà K có cho ông Nguyễn Thanh Ngọc - Giám đốc Công ty vừa và nhỏ mượn để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp chỉ có bà K và ông Chương ký, anh A và chị Nguyễn H không ký nên nghị Tòa án xem xét làm rõ hợp đồng thế chấp có phải là lừa đảo hay không. Bà K chỉ thừa nhận có ký vào hợp đồng thế chấp còn các văn bản khác liên quan đến Ngân hàng bà K không ký. Trước khi ký bà không hỏi và Ngân hàng cũng không hỏi ý kiến của chị Hà mặc dù chị Hà là con dâu của bà ở cùng bà từ trước khi được cấp bìa đỏ. Ông Chương là chồng bà K đã chết nhưng Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 24/2018/KDTM-PT ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết không đảm bảo quyền lợi cho các con của ông Chương. Gia đình bà K đã làm đơn lên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị xem xét giám đốc thẩm với Bản án phúc thẩm nêu trên và hiện nay gia đình đang chờ kết quả trả lời của các cơ quan tối cao. Bà K và anh A không đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; tại dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị K. Tài sản thế chấp hiện nay vẫn giữ nguyên như tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định và định giá tài sản. Bà K và anh A đồng ý với kết quả định giá ngày 18-10-2022 của Hội đồng định giá tài sản của Quận Dương Kinh, không đề nghị Tòa án định giá lại.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn H trình bày:* Năm 2000 chị kết hôn với anh A và về ở chung với gia đình bà K tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01 tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng. Năm 2004, vợ chồng chị góp tiền cùng với bố mẹ chồng để xây nhà kiên cố 3 tầng trên diện tích đất trên. Năm 2015 khi nhận được thông báo của Tòa án về việc Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là thửa đất trên, chị Hà mới biết bà K đã thế chấp nhà và đất trên. Chị Hà không ký thế chấp, không biết việc bà K thế chấp. Chị Hà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng với lý do: Chị có quyền sử dụng 1/4 thửa đất và 85% giá trị ngôi nhà. Việc thế chấp không được sự đồng ý của chị Hà nên Ngân hàng không có quyền yêu cầu phát mại đối với tài sản của chị Hà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vợ và các con của ông Chương) là bà Phạm Thị Năm, bà Trần Thị Dóc, bà Trần Thị Hạnh, ông Trần Văn Huy, bà Trần Thị Huệ, bà Trần Thị Lý, bà Trần Thị Mỹ không có lời khai trình bày về nội dung yêu cầu khởi kiện.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung khởi kiện: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 317, 320, 321, 322, 323, và điều 466 Bộ luật Dân sự; các điều 91 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội: Đề nghị Hội đồng xét xử

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên phát mại đối với tài sản bảo đảm của ông Trịnh Văn Hưng do Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện.

2. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty A phải trả cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay đã ký kết bao gồm nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và tiếp tục chịu lãi cho đến khi trả nợ xong. Trường hợp Công ty A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đề nghị tuyên phát mại tài sản thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp số T297.10/HDTTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010, giữa bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị K, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạch Tray), bên vay là Công ty A và thực hiện theo Bản án phúc thẩm số 24/2018/KDTM-PT ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng như sau: Các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán 2.200.000.000 đồng và tiền lãi của Công ty A đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam trong trường hợp Công ty A không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được từ diện tích đất 253m<sup>2</sup> sẽ chia làm 04 phần bằng nhau, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn H ¼ giá trị đất mà chị Nguyễn H được hưởng. Số tiền thu được sau khi phát mại ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất 253m<sup>2</sup>, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán cho chị Hà 85% giá trị ngôi nhà và khi phát mại phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty vừa và nhỏ có mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh nên được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở tại huyện Thủy Nguyên nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Đại diện theo pháp luật của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H, anh Hưng, bà Năm, bà Dóc, ông Huy, bà Huệ, bà Mỹ, bà Hạnh, bà Lý đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tài sản bảo đảm của ông Trịnh Văn Hưng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HĐTC3 ngày 29-9-2010. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về khởi kiện trả nợ gốc và nợ lãi: Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và bị đơn đã ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã nhận đủ số tiền vay, nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và lãi theo đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng là vi phạm nghĩa vụ của mình theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Tính đến ngày 17-7-2024, bị đơn còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD, ngày 29-9-2010, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số N.C.0005.11/HĐTD ký ngày 05-01-2011 tổng số tiền **12.408.706.000** (đã được làm tròn số) đồng, trong đó nợ gốc là 2.705.249.146 đồng, nợ lãi trong hạn là 6.537.106.571 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.166.350.381 đồng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp số T297.10/HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010, giữa bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị K, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long tại Hải Phòng (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạch Tray), bên vay là Công ty A có hiệu lực pháp luật theo Bản án phúc thẩm số 24/2018/KDTM-PT ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải

Phòng (đang có hiệu lực pháp luật). Trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp theo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, Kiến Thụy, Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00269/QSDĐ/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị K và thực hiện theo Bản án phúc thẩm số 24/2018/KDTM-PT ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Giá trị tài sản thế chấp được xác định căn cứ kết luận định giá ngày 18-10-2022 của Hội đồng định giá quận Dương Kinh như sau: Giá trị quyền sử dụng đất: 10.651.300.000 đồng, Giá trị tài sản trên đất: 658.660.000 đồng. Tổng: 11.309960.000 đồng. Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 293, 298, 317, 319, 323, 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 90, 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên phát mại đối với tài sản bảo đảm của ông Trịnh Văn Hưng theo Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0300.10/HDTC3 ngày 29-9 -2010 do Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Buộc Công ty A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 12.408.706.000 đồng (đã được làm tròn số), trong đó nợ gốc là 2.705.249.146 đồng, nợ lãi trong hạn là 6.537.106.571 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.166.350.381 đồng theo Hợp đồng tín dụng

ngắn hạn số N.C.0297.10/HĐTD, ngày 29- 9- 2010, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số N.C.0005.11/HĐTD ký ngày 05-01-2011.

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số T297.10/HĐTC3 ngày 29 tháng 9 năm 2010. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã Hải Thành, Kiến Thụy, Hải Phòng (nay là Tổ dân phố số 1, phường Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00269/QSĐĐ/KT-22-Q1 ngày 25 tháng 11 năm 2004 cho hộ bà Phạm Thị K.

Việc phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ được thực hiện theo Bản án phúc thẩm số 24/2018/KDTM-PT ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng như sau: Các bên phải thực hiện các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán 2.200.000.000 đồng và tiền lãi của Công ty A. Sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được từ diện tích đất 253m<sup>2</sup> sẽ chia làm 04 phần bằng nhau, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn H ¼ giá trị đất mà chị Nguyễn H được hưởng. Số tiền thu được sau khi phát mại ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất 253m<sup>2</sup>, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán cho chị Hà 85% giá trị ngôi nhà và khi phát mại phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

Về án phí sơ thẩm: Công ty A phải chịu 120.408.700 đồng án dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 59.800.000 đồng tại biên lai thu số 0000763 ngày 26 tháng 3 năm 2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong 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 theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 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 thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS h. Thủy Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Mai**