

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KINH MÔN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2019/KDTM- ST

Ngày 28/8/2019 và ngày

24/9/2019

“V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng xử lý tài
sản bảo đảm”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KINH MÔN, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

-Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Anh Tuyết

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Chuông

Ông Bùi Quốc Huy

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Hiền Lương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kinh Môn tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Thúy Diệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 năm 2019, ngày 24 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2015/TLST- KDTM ngày 21 tháng 5 năm 2015 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng tài sản bảo đảm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXXST- KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2019/QĐST- KDTM ngày 02 tháng 7 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2019/QĐST- KDTM ngày 01 tháng 8 năm 2019 , giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ

Địa chỉ: Số 25, THĐ, phường PCT, quận HK, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N- Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Các ông Vũ Đình K, Phạm Quang H và ông Vũ Đình N. Ông H có mặt; các ông K, N vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1

Địa chỉ: Ngã Tư, xã QT, huyện M, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Anh **Hoàng Lê H1**- Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1. *Có mặt.*

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Hoàng Lê H1, sinh năm 1967. *Có mặt.*

và chị **Vũ Thị V**, sinh năm 1971

3.2. Anh Vũ Văn D, sinh năm 1969

và chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1972

3.3. Anh Vũ Văn D1, sinh năm 1984

và chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1986

3.4. Anh Nguyễn Tất L, sinh năm 1974

và chị **Vũ Thị T1**, sinh năm 1981

Đều ở địa chỉ: XS, QT, M, Hải Dương (*Đều vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án đại diện nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở thỏa thuận hai bên, ngày 09/8/2011 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 (Công ty TNHHMTV Đ1) ký kết hợp đồng tín dụng số 275/2011/HĐTD với các nội dung chủ yếu sau: Số tiền vay: 600.000.000 đồng; Mục đích vay: Bỏ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Thời hạn vay: 08 tháng (*từ tháng 8/2011 đến tháng 4/2012*); Lãi suất vay: 23,2%/năm và lãi suất điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

* Tài sản của bên thứ 3 đảm bảo cho khoản vay, gồm:

1. Quyền sử dụng 86m² đất thửa số 569^B và 543^B, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: thôn XS, xã QT, huyện M, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Hoàng Lê H1 và chị Vũ Thị V (*Do UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1, chị V vào ngày 20/8/2004*);

2. Quyền sử dụng 99m², thửa số 12³, tờ bản đồ số 05 địa chỉ: xã QT, huyện M, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Vũ Văn D và chị Phạm Thị N (*Do UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D, chị N vào ngày 20/8/2004*). Theo anh D, chị N và anh Vũ Văn D1 và chị Nguyễn Thị T xác định diện tích đất ở này trước khi anh D, chị N ký hợp đồng thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng với nguyên đơn thì vợ chồng anh D, chị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng anh D1 chị N, nhưng hai bên không đến Ủy ban nhân dân xã QT và UBND huyện M để làm thủ tục

sang tên theo thủ tục quy định. Tuy nhiên vợ chồng anh D1, chị T vẫn đồng ý để vợ chồng anh D, chị N ký kết hợp đồng thế chấp là tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty TNHHMTV Đ1;

3. Quyền sử dụng 99m², thửa số 181, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: xã QT, huyện M, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Tất L và chị Vũ Thị T1.

Đối với tài sản đảm bảo của vợ chồng anh L, chị T1 do bị đơn đã thực hiện thanh toán được một phần nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm nên Ngân hàng tiến hành thủ tục giải chấp một phần tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa hai bên và đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA937290 cho vợ chồng anh L, chị T1.

* Tài sản bảo đảm cho khoản vay đến thời điểm hiện tại: Hiện chỉ còn các tài sản đảm bảo của vợ chồng anh H1, chị V và vợ chồng anh D, chị N.

Tính đến ngày 26/8/2019, theo Hợp đồng tín dụng số: 275/2011/HĐTD ngày 09/8/2011, thì Công ty TNHHMTV Đ1 còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 253.512.041 đồng và nợ lãi là 403.559.694 đồng.

Theo các giao dịch đã ký kết, Công ty TNHHMTV Đ1 phải có trách nhiệm thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh. Tuy nhiên, Công ty TNHHMTV Đ1 đã không tôn trọng những thỏa thuận đã ký, đã vi phạm các cam kết xác lập với Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với đại diện của Công ty TNHHMTV Đ1, tuy nhiên sau nhiều lần cam kết trả nợ, Công ty TNHHMTV Đ1 đã không thực hiện việc trả nợ theo đúng cam kết.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty TNHHMTV Đ1 thanh toán dứt điểm nghĩa vụ nhưng đều không có kết quả. Ngân hàng cũng đã làm việc với bên thế chấp để đề nghị phối hợp xử lý tài sản thế chấp nhưng bên thế chấp có quyền và lợi ích liên quan không có thiện chí hợp tác.

Như vậy, tính đến hết ngày 26/8/2019, Công ty TNHHMTV Đ1 còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 253.512.041 đồng và nợ lãi là 403.559.694 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHHMTV Đ1 phải có trách nhiệm thanh toán, trả số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng giữa hai bên ký kết vào năm 2011 với số tiền nợ gốc, tiền lãi, lãi phạt tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ thì đề nghị Tòa án chấp nhận cho Ngân hàng được quyền phát mại tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do anh Hoàng Lê H1, chị Vũ Thị V, anh Vũ Văn D, chị Phạm Thị N đã đem thế chấp quyền sử dụng đất và công trình trên đất để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, các biên bản làm việc và trong quá trình hòa giải tại Tòa án, đại diện bị đơn, anh Hoàng Lê H1 xác định: Với tư cách là người đại diện cho Công ty TNHHMTV Đ1, anh H1 không thắc mắc

gì về số liệu còn nợ đối với nguyên đơn (nợ gốc và nợ lãi) vì số nợ mà đại diện nguyên đơn yêu cầu tại Tòa án là được tính theo hợp đồng tín dụng giữa hai bên ký ngày 09/8/2011, hợp đồng tín dụng là có thật, do hai bên tự nguyện ký kết và số liệu nợ được tính theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, anh H1 đề nghị Ngân hàng xem xét miễn cho Công ty TNHH MTV Đ1 toàn bộ số tiền nợ lãi. Còn bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn số nợ gốc vì hiện Công ty TNHH MTV Đ1 gặp rất nhiều khó khăn về tài chính, làm ăn thua lỗ không thể trả cả nợ gốc và nợ lãi mà Ngân hàng yêu cầu tại Tòa án được.

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Lê H1 và chị Vũ Thị V, anh Vũ Văn D, chị Phạm Thị N, anh Vũ Văn D1 và chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tất L, chị Vũ Thị T1: Xác định các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký với Ngân hàng là có thật, là tự nguyện của các bên. Anh H1, chị V không có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng, trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ vay đối với nguyên đơn thì tài sản thế chấp liên quan đến anh H1, chị V đề nghị xem xét, giải quyết theo quy định;

Anh D, chị N và anh D1, chị T xác định đối với diện tích đất đã đem thế chấp cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 09/8/2011 chỉ là để tạo điều kiện cho Công ty của anh H1 được vay vốn kinh doanh, do vậy đến nay anh H1 phải có trách nhiệm thanh toán nợ với Ngân hàng, không nhất trí quan điểm của Ngân hàng đề nghị phát mại quyền sử dụng đất và công trình trên đất để thu hồi nợ vay.

Anh D1, chị T và anh L, chị T1 xác định, do nhu cầu chỗ ở nên tháng **3/2018**, vợ chồng anh D1, chị T đã tự thống nhất đổi diện tích đất 99m², thửa số: 12³, tờ bản đồ số 05 cho vợ chồng anh Nguyễn Tất L và chị Vũ Thị T1 để lấy diện tích đất ở 99m², thửa số 12¹¹, tờ bản đồ số 05, địa chỉ xã QT, huyện M, tỉnh Hải Dương (đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Khu, chị Hương). Việc đổi đất hai bên không trình báo, làm thủ tục đổi đất tại Ủy ban nhân dân xã QT và Ủy ban nhân dân huyện M theo quy định, không báo cho Ngân hàng biết việc đổi đất giữa hai bên. Sau khi đổi đất cho nhau, vợ chồng anh L, chị T1 xây lán bán hàng trên đất đổi, còn vợ chồng anh D1, chị T xây một ngôi nhà 02 tầng trên đất đổi. Nay hai bên không có tranh chấp gì với nhau về quyền sử dụng đất và công trình trên đất đã đổi, không đề nghị định giá các công trình xây dựng trên đất đã đổi, không đề nghị xem xét giải quyết quyền lợi đối với các công trình hai bên tự xây dựng trên 02 thửa đất đã đổi, chỉ đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng đổi đất giữa hai bên và không nhất trí việc Ngân hàng đề nghị được phát mại quyền sử dụng đất và công trình trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng (theo hợp đồng thế chấp giữa các bên).

Tại phiên tòa: Đại diện Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu trên và xác định tổng số tiền yêu cầu bị đơn trả theo hợp đồng tín dụng năm 2011, tính đến hết ngày 23/9/2019, **nợ gốc là 253.512.041 đồng, nợ lãi trong hạn là 37.849.763 đồng, nợ lãi quá hạn là 352.521.540 đồng, nợ lãi quá hạn áp dụng với phần lãi trong hạn chậm thanh toán là 56.732.039 đồng** và yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ lãi từ ngày xét xử sơ thẩm theo hợp đồng tín dụng giữa hai bên đã ký; Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan chức năng xem xét, xử lý toàn bộ các tài sản mà vợ chồng anh H1, chị V, vợ chồng anh D, chị N và vợ chồng anh D1, chị T đã đem thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng giữa bị đơn và Ngân hàng đã ký ngày 09/8/2011 theo quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên để Ngân hàng thu hồi nợ;

Anh Hoàng Lê H1, đại diện cho bị đơn giữ nguyên quan điểm chỉ chấp nhận trả phần nợ gốc của hợp đồng tín dụng năm 2011, còn toàn bộ nợ lãi đề nghị Ngân hàng cho bị đơn được miễn trả vì hiện Công ty TNHH MTV Đ1 gặp khó khăn, không còn khả năng thanh toán. Đối với phần diện tích đất và công trình trên đất anh H1, chị V đã thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa hai bên ký năm 2011, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kinh Môn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 4 Luật Thương mại; Điều 290, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 355, 471, 474, 476, 478, 715, 716, 721 của **Bộ luật dân sự năm 2005**; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 08/2016/AL; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

+ Buộc công ty TNHH MTV Đ1 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến hết ngày 23/9/2019 là 643.883.344 đồng (gồm nợ gốc 253.512.041 đồng; tiền lãi trong hạn 37.849.763 đồng, tiền lãi quá hạn 352.521.540 đồng). Công ty Đ1 còn phải trả lãi phát sinh kể từ ngày tuyên án sơ thẩm đối với số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký;

Đối với số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến hết ngày 23/9/2019 là 390.371.303 đồng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH MTV Đ1 không trả hoặc không trả đầy

đủ thì phải trả lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả xác định theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

+ Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH MTV Đ1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì buộc anh Hoàng Lê H1- chị Vũ Thị V và anh Vũ Văn D – chị Phạm Thị N phải trả nợ thay số tiền gốc trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm và lãi phát sinh cho Công ty TNHH MTV Đ1 kể từ ngày Công ty TNHH MTV Đ1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến ngày xét xử. Nếu các hộ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay phần nghĩa vụ bảo đảm thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự hoặc cơ quan khác có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Hoàng Lê H1- chị Vũ Thị V và anh Vũ Văn D – chị Phạm Thị N để thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 275/2011/HĐTD ngày 09/8/2011, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 54.3/2010/HĐTC ngày 11/3/2010 và số 54.1/2010/HĐTC ngày 11/3/2010 và các văn bản cam kết thế chấp tài sản hai bên đã ký kết. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm thừa thì Ngân hàng phải trả lại cho anh H1, chị V và anh D, chị N. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Công ty TNHH MTV Đ1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng.

+ Về án phí: Buộc Công ty TNHH MTV Đ1 phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Đ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Về tiền chi phí xem xét thẩm định nguyên đơn tự nguyện chịu cả và đã chi xong, không yêu cầu xem xét trong vụ án nên không đặt ra việc giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khởi kiện tranh chấp với Công ty TNHH MTV Đ1 về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo đối với anh H1, chị V; anh D, chị N; anh D1, chị T là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[2] Về yêu cầu khởi kiện đòi trả nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng, thì thấy:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 275/2011/HĐTD ngày 09/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Hải Dương với Công ty TNHH MTV Đ1, các **hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số**

54.3/2010/HĐTC ngày 11/3/2010 và số 54.1/2010/HĐTC ngày 11/3/2010, các phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp và các văn bản cam kết thế chấp tài sản giữa các bên đã ký kết. Xét thấy, về trình tự, thủ tục vay nợ, việc lập hồ sơ vay vốn được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật về tín dụng Ngân hàng. Về hình thức các hợp đồng bảo đảm theo đúng mẫu quy định của cơ quan có thẩm quyền; các chủ thể giao kết hợp đồng không vi phạm quy định của Bộ luật dân sự, nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Để đảm bảo cho các khoản vay tại hợp đồng tín dụng, Ngân hàng, Công ty TNHH MTV Đ1 cùng bên thứ ba đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản, các hợp đồng thế chấp được ký kết hợp pháp, được công chứng tại Phòng công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền và được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật về tín dụng ngân hàng. Do vậy có đủ căn cứ xác định Hợp đồng tín dụng, các Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền là 400.000.000 đồng, quá trình thực hiện các hợp đồng, Công ty TNHH MTV Đ1 đã thanh toán được một phần nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng. Việc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 không thanh toán trả Ngân hàng Seabank tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn theo đúng thời hạn của hợp đồng nên Ngân hàng Seabank đã chuyển toàn bộ khoản tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn sang nợ quá hạn và tính lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng Seabank đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH MTV Đ1 trả nợ, yêu cầu vợ chồng anh Hoàng Lê H1 và vợ chồng anh Vũ Văn D thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV Đ1 nhưng không có kết quả, Công ty TNHH MTV Đ1 không trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm hợp đồng tín dụng. Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH MTV Đ1 phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn tính đến hết ngày 23/9/2019 là 643.883.344 đồng (gồm nợ gốc 253.512.041 đồng; tiền lãi trong hạn 37.849.763 đồng, tiền lãi quá hạn 352.521.540 đồng) tính theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ chấp nhận;

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản **nợ lãi quá hạn áp dụng với phần lãi trong hạn chậm thanh toán** tính đến hết ngày 23/9/2019 là **56.732.039 đồng**. Xét yêu cầu tính phần nợ lãi này của nguyên đơn là không phù hợp pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận là đúng quy định.

[3]. Về yêu cầu thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc từ ngày 24/9/2019 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ: Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết

định số 689/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay, gồm: lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay mà đến thời điểm xét xử sơ thẩm khách hàng vay chưa thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp này, khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng, tổ chức tín dụng khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (nếu có), lãi nợ quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay”*. Tòa án xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định của Án lệ số 08/2016/AL, kể từ ngày 24/9/2019, bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng.

[4]. Đối với số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 23/9/2019 là 390.371.303 đồng. Do bị đơn có nghĩa vụ thanh toán trả cho nguyên đơn theo quy định nên sau khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH MTV Đ1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phải trả lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[5]. Về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp của anh Hoàng Lê H1- chị Vũ Thị V vẫn giữ nguyên hiện trạng, còn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp của anh Vũ Văn D – chị Phạm Thị N và anh Vũ Văn D1- chị Nguyễn Thị T đang do anh Nguyễn Tất L- chị Vũ Thị T1 sử dụng và đã xây dựng các công trình trên đất sau khi thế chấp. Bên thế chấp đã không thông báo cho bên nhận thế chấp khi đổi quyền sử dụng đất, làm tăng giá trị, thay thế tài sản thế chấp. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý việc xử lý tài sản thế chấp vì cho rằng mình không được ký nhận tiền, không được sử dụng tiền vay là không có căn cứ chấp nhận, bởi vì trong nội dung các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các văn bản liên quan các bên đã ký kết thì toàn bộ các tài sản thế chấp với Ngân hàng phải có nghĩa vụ

đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay của bị đơn đối với Ngân hàng. Do đó, không có căn cứ xác chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tất L, chị Vũ Thị T1 và anh Vũ Văn D1 và chị Nguyễn Thị T do hai bên tự đổi đất vào tháng 3/2018, các bên phải tự chịu hậu quả pháp lý của hợp đồng đổi quyền sử dụng đất vô hiệu, trở lại lại tình trạng ban đầu theo quy định tại Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời do hai bên tự ý đổi đất và hiện không có tranh chấp gì về công trình trên đất đổi, không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi đối với công trình trên đất đã tự xây dựng trên đất đổi nên không phải đặt ra việc xem xét, giải quyết trong vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ đó, thấy rằng các hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất giữa các đương sự trong vụ án, cùng các văn bản cam kết thế chấp tài sản của các bên đã thiết lập để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 09/8/2011 đều hợp pháp và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay đối với nguyên đơn nên việc Ngân hàng yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm của những người liên quan đã thế chấp tài cho hợp đồng tín dụng năm 2011 giữa nguyên đơn và bị đơn để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, theo đúng quy định của các Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm và các văn bản cam kết thế chấp tài sản mà các bên đã ký, phù hợp quy định tại các Điều 299, 317, 320, 323 của Bộ luật dân sự 2015.

[6] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí đối với phần yêu cầu được chấp nhận (phần nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn) và phải chịu tiền án phí đối với phần yêu cầu lãi không được chấp nhận theo quy định; bị đơn và người có quyền lợi liên quan có yêu cầu công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu cả và đã chi xong, không yêu cầu xem xét trong vụ án nên không đặt ra việc giải quyết.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 4 của Luật thương mại; Điều 122, Điều 131, Điều 299, Điều 317, Điều 320, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 08/2016/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013

và được công bố theo Quyết định số 689/QĐ- CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn tính đến hết ngày 23/9/2019 là 643.883.344 đồng (gồm nợ gốc 253.512.041 đồng; tiền lãi trong hạn 37.849.763 đồng, tiền lãi quá hạn 352.521.540 đồng);

Kể từ ngày 24/9/2019, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 còn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

- Đối với số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến hết ngày 23/9/2019 là 390.371.303 đồng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 không trả hoặc không trả đầy đủ thì phải trả lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả xác định theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

* Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Không chấp nhận việc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 phải thanh toán khoản **nợ lãi quá hạn áp dụng với phần lãi trong hạn chậm thanh toán** tính đến hết ngày 23/9/2019 là **56.732.039 đồng**.

* Về xử lý tài sản bảo đảm:

- Không công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tất L, chị Vũ Thị T1 và anh Vũ Văn D1, chị Nguyễn Thị T vào tháng **3/2018**. Xác định hợp đồng đổi quyền sử dụng đất (*Các thửa đất số 12³ và thửa số 12¹¹, tờ bản đồ số 05 địa chỉ: xã QT, huyện M, tỉnh Hải Dương*) giữa hai bên vô hiệu. Không đặt ra việc xem xét, giải quyết về các tài sản hai bên tự xây dựng trên các thửa đất tự đổi cho nhau vào tháng 3/2018.

- Sau khi án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại Đ có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự hoặc cơ quan khác có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để phát mại tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số: **275/2011/HĐTD ngày 09/8/2011** giữa hai bên theo đúng nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp và các văn bản cam kết thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, cùng tài sản trên đất của các đương sự (*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 54.3/2010/HĐTC ngày 11/3/2010 và số 54.1/2010/HĐTC ngày 11/3/2010, các phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp và các văn bản cam kết thế chấp tài sản giữa các bên đã ký kết*). Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng; nếu còn thừa tiền thì trả lại cho bên thế chấp tài sản;

Tạm giao cho anh H1, chị V và anh D, chị N, anh D1, chị T tiếp tục quản lý tài sản đã đem thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất (*theo các hợp đồng thế chấp*) để đảm bảo cho thủ tục phát mại thi hành án khi bị đơn không thực hiện việc thanh toán trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng.

[3] Về án phí: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 29.755.333 đồng;

Buộc anh Nguyễn Tất L và chị Vũ Thị T1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng;

Buộc anh Vũ Văn D1 và chị Nguyễn Thị T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng;

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 2.836.601 đồng, nhưng được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số **AB/2011/11989 ngày 27/4/2015** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí là 5.913.399 đồng (*Năm triệu chín trăm mười ba nghìn ba trăm chín mươi chín đồng*)

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự 2008, thì người được thi hành 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 thành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 và điểm 4, điểm 5 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Kinh Môn;
- Các đ-ơng sự;
- Chi cục thi hành án ds huyện Kinh Môn;
- L-u hồ sơ, V.P

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phạm Anh Tuyết

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Biên - Phạm Thị Chuông

Phạm Anh Tuyết