

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 06/2019/KDTM-PT

Ngày: 10/9/2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:* Ông Hoàng Anh Tuấn
- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2019/TLPT-KDTM ngày 28/3/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2018/KDTM-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2019; quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐPT-KDTM ngày 29/7/2019; quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐPT-KDTM ngày 20/8/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty V;

Địa chỉ trụ sở chính: 22 H, phường L, quận H, TP. Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ - chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng B: Ông Phan Đức T - Tổng giám

độc.

Địa chỉ: Tháp B, 35 H, quận H, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Quang T1 - Giám đốc Ngân hàng B T;

Địa chỉ Ngân hàng: T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người được ủy quyền lại:

1. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1977 - Phó Giám đốc Ngân hàng B T.

ĐKHKT và trú tại: Số 124 T, phường L, TP. H, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1980 - Cán bộ khách hàng Phòng khách hàng Ngân hàng B T.

ĐKHKT và trú tại: Số 18/286 Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1983, Cán bộ khách hàng - Phòng khách hàng Ngân hàng B T.

Địa chỉ: Số 124 T, phường L, TP. H, tỉnh Hải Dương.

4. Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1981, Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng B T.

Địa chỉ: Số 26 N, phường T, TP. H, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Công ty H;

Địa chỉ trụ sở: phố C, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn G, sinh năm 1965 – Giám đốc công ty.

Người được ông Đỗ Văn G ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1965;

Đều có địa chỉ tại: phố C, phường P, TP. H, tỉnh Hải Dương;

Địa chỉ liên hệ: Số 123 phố P, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn G, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1965;

ĐKHKT và trú tại: phố C, phường P, TP. H, tỉnh Hải Dương;

Địa chỉ liên hệ: Số 123 phố P, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Đỗ Văn T3 (tên gọi khác Đỗ Xuân T3), sinh năm 1962 và bà Lưu Thị N, sinh năm 1963;

3. Ông Đỗ Quang P, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1988;

4. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1984;

5. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1954;

6. Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1959, bà **Lê Thị T5, sinh năm 1957;**

Đều có địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương.

7. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1933;

ĐKKHKT và trú tại: Số 10 ngõ 41 C, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

8. Ông Đỗ Xuân V1, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1947;

Hiện chỗ ở: Hẻm 5 P, phường N, TP. H, tỉnh Hải Dương.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T5 – là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1, ông Đỗ Văn L.

2. Bà Lưu Thị N – là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn T3 (tên gọi khác Đỗ Xuân T3).

3. Bà Nguyễn Thị Y là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Xuân V1.

Người làm chứng: Ông Đinh Quang T6, sinh năm 1963;

ĐKKHKT: Dãy gác A phòng A2 tập thể công ty S, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Các đương sự, người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 07/2018/KDTM-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền lại của

nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở bình đẳng, tự nguyện Công ty H ký kết với Ngân hàng CL (nay là Ngân hàng B T) Hợp đồng tín dụng số H.M.0522.11/HĐTD ngày 23/12/2011 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số H.M.0522.11.01/PLHĐTD ngày 11/7/2012 và các Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn kèm theo. Theo Hợp đồng tín dụng và phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng và Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn được thể hiện: Số tiền cấp tín dụng 6.500.000.000đ (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Tổng số tiền mà Ngân hàng CL đã giải ngân theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng, kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn là: 6.039.900.000đ (Sáu tỷ, không trăm ba mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) với thời gian vay tối đa tại các hợp đồng tín dụng cụ thể là 06 tháng lãi suất 18,5%/năm áp dụng thả nổi theo từng thời điểm công bố lãi suất Ngân hàng. Lãi suất quá hạn tính 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho số tiền vay trên gồm 08 tài sản như sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 040745, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00371/QSDĐ/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 30/03/2002, thửa đất số 270, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn T3 và bà Lưu Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0522.11.05/HĐTC ngày 23/12/2011; Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba số N.C.0522.11.05.01/PLHĐTC ngày 12/07/2012 và được đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng số A1 tỉnh Hải Dương.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 040747, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00369/QSDĐ/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 30/03/2002, thửa đất số 327; 328, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn S bà Lê Thị T5 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0522.11.08/HĐTC ngày 23/12/2011; và được đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854456, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00163/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329, Tờ bản đồ số 03,

tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0520.12.03/HĐTC ngày 12/07/2012; và được đăng ký thế chấp ngày 12/07/2012 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854455, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00162/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 330, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Đỗ Thị T4 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0520.12.02/HĐTC ngày 12/07/2012; và được đăng ký thế chấp ngày 12/07/2012 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện Cẩm G, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận QSD đất số BD 854457, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000164/CA - CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329-1, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số N.C.0520.12.01/HĐTC ngày 13/07/2012; và được đăng ký thế chấp ngày 13/07/2012 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 499631, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số H 01495 do UBND thành phố H cấp ngày 21/12/2007, thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ: phố C, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn G và bà Nguyễn Thị Hồng H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0522.11.01/HĐTC ngày 24/12/2011; Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba số N.C.0522.11.01/PLHĐTC ngày 12/07/2012 và được đăng ký thế chấp ngày 26/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 688096, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00019 QSDĐ/H-2003-49 do UBND thành phố H cấp ngày 27/01/2003, thửa đất số 218, Tờ bản đồ

số B-1-II-C-d, tại địa chỉ: Số 14 Ngõ 4B C, phường N, TP H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Xuân V1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0512.11.03/HĐTC ngày 24/12/2011; và được đăng ký thế chấp ngày 29/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 965013, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 0014QSDĐ/H-2004 do UBND thành phố H cấp ngày 15/01/2004, thửa đất số 110b-220, Tờ bản đồ số B-1-IV-A-b, tại địa chỉ: Số nhà 67/7, phố C, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Duy K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0512.11.04/HĐTC ngày 24/12/2011; Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba số N.C.0522.11.04.01/PLHĐTC ngày 12/07/2012 và được đăng ký thế chấp ngày 26/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và Phòng Công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

Do Công ty trách nhiệm hữu hạn H không trả nợ đúng hạn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số: H.M.0522.11/HĐTD ngày 23/12/2011 và phụ lục hợp đồng số H.M.0522.11.01/PLHĐTD ngày 11/07/2012 và các hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn kèm theo. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở phía Công ty có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo tinh thần Hợp đồng tín dụng, cụ thể: Thông báo v/v trả nợ quá hạn ngày 27/12/2012; Biên bản làm việc ngày 25/12/2012; ngày 28/12/2012; ngày 05/12/2012; ngày 31/10/2012; ngày 24/10/2012; ngày 02/11/2012; ngày 18/12/2012; ngày 27/11/2012; ngày 20/12/2013; Biên bản kiểm tra sử dụng vốn ngày 27/01/2012; ngày 20/4/2012; Biên bản làm việc ngày 28/10/2014; Thông báo bán nợ ngày 07/7/2014; thông báo chủ tài sản lần 3 ngày 07/8/2015... nhưng Công ty vẫn trì hoãn, không thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng. Tính đến ngày 22 tháng 02 năm 2017 tổng nợ của Công ty H là: 8.449.733.693đ. Trong đó: Nợ gốc: 4.549.875.376đ; nợ lãi: 3.899.858.317đ. Trong đó lãi trong hạn: 2.763.212.647đ lãi quá hạn: 1.136.645.670đ.

Quá trình giải quyết tại Tòa án thành phố Hải Dương, ông Nguyễn Duy K, ông Đỗ Văn S, bà Lê Thị T5, ông Đỗ Xuân V1 và bà Nguyễn Thị Y đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo nghĩa vụ của tài sản bảo đảm thế chấp, bảo đảm cho Công ty H. Ngân hàng đã giải chấp 03 tài sản trên. Tại Công văn số 013/CV-BIDV.ThĐ ngày 31/12/2017 của Ngân hàng B T và tại phiên tòa Ngân hàng không đề nghị

Tòa án giải quyết 03 tài sản bảo đảm thế chấp trên.

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty H phải thanh toán toàn bộ số dư nợ gốc và số tiền lãi, lãi phạt quá hạn tính từ tại thời **điểm ngày 22/02/2017 và từ thời điểm 22/02/2017 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm ngày 25/9/2018 là 8.463.450.201đ, trong đó nợ gốc là 3.288.973.216đ; lãi là 3.571.725.639đ và lãi phạt quá hạn 1.602.751.316đ** và các khoản phí (nếu có) cho đến khi trả nợ xong. Nếu Công ty H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty V đề nghị được phát mại tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại với 05 tài sản thế chấp nêu trên (Tài sản ông T3, bà N; tài sản ông P và bà N1; tài sản bà T; tài sản ông L; tài sản bà H và ông G) để thu hồi nợ vay theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi phát mại tài sản thế chấp, đối trừ đi các khoản nợ phải thanh toán, nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ trên thì Công ty H phải có trách nhiệm thanh toán hết nợ cho Công ty V. Tiền thẩm định tài sản Ngân hàng đã chi và chi phí cho việc đo đạc bằng phương pháp máy đối với tài sản ông Nguyễn Duy K ngân hàng tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H; bà Đỗ Thị T4; Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T5 (bà T5 đại diện ủy quyền cho ông L, ông P, bà N1, ông S), bà Lưu Thị N (người đại diện ủy quyền cho ông T3) có bản tự khai và Tòa án lấy lời khai được thể hiện trong hồ sơ vụ án:

Bà H trình bày: Bà và ông Đỗ Văn G là vợ chồng có lập Hợp đồng thế chấp tài sản và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất ở T, phường P, thành phố H cho Công ty H vay Ngân hàng CL số tiền 1.450.000.000đ. Nhưng do hiện nay Công ty gặp khó khăn không có khả năng trả nợ, bà đề nghị Ngân hàng tự phát mại tài sản và xin miễn toàn bộ tiền lãi. Đồng thời bà trình bày ông G hiện bị bệnh đang chữa bệnh ở nước ngoài. Bà đề nghị Tòa án gửi giấy triệu tập các văn bản của Tòa án về tại địa chỉ 123 P, phường P, thành phố H.

- *Bà Nguyễn Thị T4 có lời khai trình bày:* Bà có quan hệ với ông G là chị gái ông G. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty H phải trả nợ ngân hàng để trả lại tài sản nhà đất cho bà vì bà không được nhận khoản tiền vay nợ gì với ngân hàng.

- *Bà Lê Thị T5 xác định:* Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty H phải trả nợ ngân hàng để trả lại tài sản nhà đất cho con bà là anh P và chị N1, anh L vì các con bà không được nhận khoản tiền vay từ ngân hàng. Ngày 18/6/2018 tại buổi tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bà đề nghị Tòa án xem xét tài sản

nhà xây 02 tầng của **anh P, chị N1** là do bà và chồng bà ông Đỗ Văn S xây năm 2013 nhưng bà T5, ông S không cung cấp tài liệu gì về việc xây nhà trên.

- Bà Lưu Thị N đề nghị Tòa án buộc Công ty H phải trả nợ ngân hàng để trả lại tài sản nhà đất cho vợ chồng bà vì vợ chồng bà không được nhận khoản tiền nào từ ngân hàng. Đồng thời bà đề nghị Tòa án xem xét tại Giấy CNQSD đất mang tên Đỗ Văn T3 là không đúng vì các tài liệu giấy tờ nhân thân của chồng bà đều mang tên Đỗ Xuân T3. Bà xác định toàn bộ tài sản nhà đất vợ chồng bà thế chấp đảm bảo khoản vay cho Công ty H là chủ sử dụng sở hữu là của bà và ông Đỗ Xuân T3.

- Phòng Công chứng số A1 Hải Dương cung cấp: Thời điểm năm 2011, Tại Hợp đồng thế chấp tài sản và phụ lục Hợp đồng thể hiện Đơn xác nhận ngày 17/12/2011 "... Tôi Đỗ Xuân T3 làm đơn đề nghị UBND xã C xác nhận cho tôi Đỗ Xuân T3 và Đỗ Văn T3 là Một người và căn cứ vào đơn này Tôi xin UBND xã chứng nhận cho tôi là chủ sở hữu hợp pháp của GCNQSD đất ở mang tên Đỗ Văn T3 để tôi thực hiện các giao dịch có liên quan đến hồ sơ cá nhân cho hợp lệ". Tại thời điểm Công chứng các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực hành vi pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong giao dịch này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phòng công chứng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Bị đơn Công ty H, người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Văn G chức vụ giám đốc Công ty đã triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và ông G không có bản tự khai, Tòa án không lấy lời khai của ông G được. Do vậy, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết tài liệu văn bản theo quy định pháp luật và Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/KDTM-ST ngày 27/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương áp dụng các Điều 290; 323; 342; 343; 351; 355; 471; Khoản 1 Điều 474; 476; 715; 717; 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 280; 317; 320; 322; 323; khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 227 BLTTDS; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Điều 4, 10, 11 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; khoản 12 Điều 1 Nghị định số 11 ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 163; Luật phí và lệ phí toà án, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. **Đình chỉ một phần yêu** cầu khởi kiện Công ty V) đối với việc xử lý tài sản thế chấp của:

1.1 Ông Đỗ Văn S bà Lê Thị T5 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0522.11.08/HĐTC ngày

23/12/2011; và được đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương và phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

1.2 Ông Đỗ Xuân V1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0512.11.03/HĐTC ngày 24/12/2011; và được đăng ký thế chấp ngày 29/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

1.3 Ông Nguyễn Duy K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0512.11.04/HĐTC ngày 24/12/2011; Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba số N.C.0522.11.04.01/PLHĐTC ngày 12/07/2012 và được đăng ký thế chấp ngày 26/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty V.

Buộc Công ty H có nghĩa vụ thanh toán cho công ty V toàn bộ số tiền dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số H.M.0521.11/HĐTD ngày 23/12/2011, phụ lục, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số H.M.0521.11/HĐTD ngày 11/7/2012 và các Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn. Tổng số tiền 8.463.450.201 (Tám tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn hai trăm linh một nghìn đồng). Trong đó nợ gốc 3.288.973.246đ, lãi 3.571.725.639đ, lãi phạt quá hạn 1.602.751.316đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành các khoản tiền trên thì còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc, kể từ ngày sau khi xét xử sơ thẩm 27/9/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số H.M.0521.11/HĐTD ngày 11/7/2012 và phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số H.M.0521.11/HĐTD ngày 11/7/2012 và các Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty H không thực hiện thanh toán toàn bộ số nợ như trên thì Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản cao hơn số tiền còn nợ thì trả lại cho chủ sở hữu tài sản, nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ trên thì Công ty H phải có trách nhiệm thanh toán

hết nợ cho Công ty V là:

3.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 040745, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00371/QSĐĐ/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 30/03/2002, thửa đất số 270, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Đỗ Văn T3 (Tên gọi khác Đỗ Xuân T3) và bà Lưu Thị N.

3.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854456, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00163/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1.

3.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854455, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00162/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 330, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bà Đỗ Thị T4.

3.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận QSD đất số BD 854457, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000164/CA - CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329-1, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn L.

3.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 499631, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số H 01495 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 21/12/2007, thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ: phố C, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn G và bà Nguyễn Thị Hồng H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn S và bà Lê Thị T5 trình bày ông bà xây nhà 02 tầng trên diện tích đất tài sản thế chấp của ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1.

Chấp nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không yêu cầu Công ty H phải trả lãi: lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn từ ngày 26/9/2018 đến ngày Tòa án tuyên án ngày 27/9/2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị

Hồng H kháng cáo phần liên quan phát mại tại tài sản nhà đất tại phố C, phường P, thành phố H.

Ngày 14/11/2018, người đại diện của bị đơn ông Đỗ Văn G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty H) có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 309 BLTTDS; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty H; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng H. Tuy nhiên do cấp sơ thẩm quyết định chưa chính xác về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thanh toán. Do đó cần phải sửa phần quyết định về lãi suất chậm thanh toán theo tinh thần Án lệ số 08 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao. Về án phí: Công ty H và bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Kháng cáo của đại diện công ty H và của bà Nguyễn Thị Hồng H trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên **HĐXX xét kháng** cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngân hàng CL đã sát nhập vào Ngân hàng B. Khoản nợ của Công ty H đã được Công ty V mua lại theo quy định của pháp luật. Do đó Công ty V có quyền khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn, bị đơn đều vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 296, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bị đơn Công ty H và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[2] Tại Hợp đồng tín dụng số H.M.0522.11/HĐTD ngày 23/12/2011 và phụ

lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng số H.M.0522.11.01/PLHĐTD ngày 11/7/2012 và Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn. Theo Hợp đồng tín dụng và phụ lục, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn được thể hiện: Số tiền cấp tín dụng 6.500.000.000đ (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Tổng số tiền mà Ngân hàng CL đã giải ngân theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bản kê rút vốn là: 6.039.900.000đ (Sáu tỷ, không trăm ba mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) với thời gian vay tối đa tại các hợp đồng tín dụng cụ thể là 06 tháng lãi suất 18,5%/năm áp dụng thả nổi theo từng thời điểm công bố lãi suất Ngân hàng. Lãi suất quá hạn tính 150% lãi suất cho vay trong hạn. Như vậy, hợp đồng trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2] Khoản nợ trên được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:

[2.1] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 040745, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00371/QSDĐ/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 30/03/2002, thửa đất số 270, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn T3 và bà Lưu Thị N.

[2.2] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 040747, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00369/QSDĐ/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 30/03/2002, thửa đất số 327; 328, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn S và bà Lê Thị T5.

[2.3] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854456, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00163/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1.

[2.4] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854455, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00162/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 330, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Đỗ Thị T4.

[2.5] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận QSD đất số BD 854457, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000164/CA - CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329-1, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của

ông Đỗ Văn L.

[2.6] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 499631, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số H 01495 do UBND thành phố H cấp ngày 21/12/2007, thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ: phố C, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn G và bà Nguyễn Thị Hồng H.

[2.7] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 688096, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00019 QSDĐ/H-2003-49 do UBND thành phố H cấp ngày 27/01/2003, thửa đất số 218, Tờ bản đồ số B-1-II-C-d, tại địa chỉ: Số 14 Ngõ 4B C, phường N, TP H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Xuân V1 và bà Nguyễn Thị Y.

[2.8] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 965013, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 0014QSDĐ/H-2004 do UBND thành phố H cấp ngày 15/01/2004, thửa đất số 110b-220, Tờ bản đồ số B-1-IV-A-b, tại địa chỉ: Số nhà 67/7, phố Cựu T, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Duy K.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty H đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ, nợ quá hạn ngày 27/12/2012. Công ty H vi phạm vi phạm nghĩa vụ quy định Hợp đồng tín dụng. Phía nguyên đơn khởi kiện Công ty H là có căn cứ. TAND thành phố Hải Dương chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc Công ty H phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và số tiền lãi, lãi phạt quá hạn tính từ thời điểm ngày 22/02/2017 và từ thời điểm 22/02/2017 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngày 27/9/2018 là phù hợp pháp luật. Tổng số tiền được chấp nhận là: Nợ gốc 3.288.973.216đ; nợ lãi 3.571.725.639đ; lãi phạt quá hạn là 1.602.751.316đ. Tổng 8.463.450.201đ.

[4] Về các tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho số tiền vay trên gồm 08 tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được Các bên thực hiện tự nguyện, bình đẳng, đúng quy định pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên môi trường thành phố H và Phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương là hợp pháp. Do vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba đều hợp pháp đúng trình tự quy định pháp luật.

[5] Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, những người có tài sản thế chấp cho bị đơn là ông Nguyễn Duy K; ông Đỗ Văn S, bà Lê Thị T5, ông Đỗ Xuân V1, bà Nguyễn Thị Y đã tự nguyện nộp tiền trả cho nguyên đơn để giải phóng tài sản bảo đảm. Phía nguyên đơn tự nguyện rút 03 tài sản thế chấp của ông Nguyễn Duy K;

ông Đỗ Văn S, bà Lê Thị T5, ông Đỗ Xuân V1, bà Nguyễn Thị Y. Do đó, TAND thành phố Hải Dương đã đình chỉ việc giải quyết đối với 03 tài sản thế chấp trên là phù hợp. Như vậy, TAND thành phố Hải Dương buộc công ty H phải thanh toán tổng số tiền nợ 8.463.450.201đ được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp của ông Đỗ Văn T3 và bà Lưu Thị N; ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1; bà Đỗ Thị T4; ông Đỗ Văn L; ông Đỗ Văn G và bà Nguyễn Thị Hồng H là phù hợp.

[6] Phía nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu phía bị đơn tính lãi từ ngày 26/6/2018 đến ngày 27/9/2018 nên cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện là đúng pháp luật. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu đề nghị giải quyết tiền thẩm định tài sản.

[7] Đối với ý kiến của ông S, bà T5 về việc ông bà xây dựng ngôi nhà 02 tầng trên diện tích tài sản thế chấp của ông P bà N1 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[8] Việc bà N trình bày Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đỗ Văn T3 mâu thuẫn với giấy tờ của ông Thu là Đỗ Xuân T3 đã được Phòng công chứng A1 Hải Dương có ý kiến hợp pháp và UBND xã C xác định tài sản trên là quyền sở hữu hợp pháp của bà N, ông T3.

[9] Về án phí: Công ty V khởi kiện được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại sơ thẩm nên được hoàn lại tiền án phí đã nộp. Bị đơn Công ty H phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bị đơn Công ty H và người có quyền lợi liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng H kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 290, 323, 342, 343, 351, 355, 471, khoản 1 Điều 474, 476, 715, 717, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 280, 317, 320, 322, 323, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 BLTTDS; Điều 4, 10, 11 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; Án lệ số 08/2016/AL; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty H; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2018/KDTM-ST ngày 27/9/2018

của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty V.

Buộc Công ty H có nghĩa vụ thanh toán cho công ty V toàn bộ số tiền dư nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số H.M.0521.11/HĐTD ngày 23/12/2011, phụ lục, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số H.M.0521.11/HĐTD ngày 11/7/2012 và các Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn, tổng nợ gốc là 3.288.973.246đ, lãi 3.571.725.639đ, lãi phạt quá hạn 1.602.751.316đ. Tổng số tiền **8.463.450.201đ (Tám tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn hai trăm linh một nghìn đồng).**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty H không thực hiện thanh toán toàn bộ số nợ, Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành việc phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản cao hơn số tiền còn nợ thì trả lại cho chủ sở hữu tài sản, nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ trên thì Công ty H phải có trách nhiệm thanh toán hết nợ cho Công ty V là:

3.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 040745, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00371/QSĐĐ/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 30/03/2002, thửa đất số 270, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Đỗ Văn T3 (Tên gọi khác Đỗ Xuân T3) và bà Lưu Thị N.

3.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854456, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00163/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1.

3.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 854455, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 00162/CA-CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 330, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bà Đỗ Thị T4.

3.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận

QSD đất số BD 854457, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000164/CA - CG do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2010, thửa đất số 329-1, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn L.

3.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 499631, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số H 01495 do UBND thành phố H cấp ngày 21/12/2007, thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ: phố C, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Đỗ Văn G và bà Nguyễn Thị Hồng H.

4. **Đình chỉ một phần yêu** cầu khởi kiện Công ty V đối với việc xử lý tài sản thế chấp của:

4.1 Ông Đỗ Văn S và bà Lê Thị T5 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0522.11.08/HĐTC ngày 23/12/2011; và được đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Hải Dương và phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

4.2 Ông Đỗ Xuân V1 và bà Nguyễn Thị Y theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0512.11.03/HĐTC ngày 24/12/2011; và được đăng ký thế chấp ngày 29/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

4.3 Ông Nguyễn Duy K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số N.C.0512.11.04/HĐTC ngày 24/12/2011; Phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên thứ ba số N.C.0522.11.04.01/PLHĐTC ngày 12/07/2012 và được đăng ký thế chấp ngày 26/12/2011 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường thành phố H, tỉnh Hải Dương và phòng công chứng A1 tỉnh Hải Dương.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn S và bà Lê Thị T5 trình bày ông bà xây nhà 02 tầng trên diện tích đất tài sản thế chấp của ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị N1.

6. Chấp nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không yêu cầu Công ty H phải trả lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn từ ngày 26/6/2018 đến ngày Tòa án tuyên án ngày 27/9/2018.

7. Về án phí: Công ty H phải chịu 116.463.450 đồng (*một trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng*) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Hoàn trả 58.000.000đ (*năm mươi tám triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí cho Công ty V theo biên lai thu số AB/2014/0002664 ngày 17/02/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 10/9/2019.

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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND Tp. Hải Dương;
- Chi cục THADS Tp Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Vũ Thanh Tuấn