

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 06 /2025/KDTM-ST

Ngày: 19- 5- 2025.

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 THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hương.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Thùy Liễu.**

2. Bà **Phạm Thị Lan.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Hà-** Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Minh Việt-** Kiểm sát viên.

Ngày 19/5/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 19/2024/TLST- KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** NGÂN HÀNG TMCP Đ T VÀ PH TR V N (viết tắt là B).

- Địa chỉ: Tòa tháp B, số 194 Tr Q Kh, phường L Th T, quận H K, thành phố H N.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông L Ng L – Chức vụ: Tổng giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Ng D Th- Giám đốc Trung tâm xử lý nợ

- Người đại diện ủy quyền lại của ông Th ông Ph Đ H - Phó giám đốc Trung tâm xử lý nợ.

- Ông Ng M N, sinh năm 1979- Phó giám đốc chi nhánh Đ Đ Ngân hàng B; ông Ng Đ D, sinh năm 1987- Phó trưởng phòng Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng B; ông B Đ H, sinh năm 1974 Trưởng phòng khách hàng chuyên trách xử lý nợ chi nhánh Đ Đ ngân hàng B; bà Đ Th A, sinh năm 1994- Chuyên trung tâm xử lý nợ; Ông Tr M Ph, sinh năm 1996- Chuyên viên chi nhánh Đ Đ Ngân hàng B.

- Điều địa chỉ: Tòa tháp B, số 194 Tr Q K, phường L Th T, quận H K, thành phố H N.

- **Bị đơn:** CÔNG TY TNHH M TH V Đ S.

Địa chỉ trụ sở công ty: Số nhà 93, Đ 1 H Ch M, phường Ng Tr, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ thay đổi trụ sở Công ty: Số 93 Ng L B, phường L Th Ng TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Tr Th Th H, sinh năm 1973- Chức vụ: Giám đốc.

ĐKHKT: Số nhà 93, Đại lộ H Ch M, phường Ng Tr, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Hiện ở: Số 21 Y K, phường H T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

1. Bà **Trần Th Th H**, sinh năm 1973 và ông **Đ C Ch**, sinh năm 1966.

- Điều ĐKHKT: Số 93 Đại lộ H Ch M, phường Ng Tr, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Điều hiện ở: Số 21 Y K, phường H T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Công ty cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Ph Nh (viết tắt P).

Người đại diện theo pháp luật: Ông L Tr Th- Tổng giám đốc.

Người đại diện ủy quyền của ông L Tr Th là bà Ph Th D- Giám đốc chi nhánh PHải Dương.

Người đại diện ủy quyền lại của bà Ph Th D:

1. Ông L V H, sinh năm 1992- Chuyên viên pháp chế.

2. Ông V Đ T, sinh năm 1983- Chuyên viên phát triển hệ thống.

Điều Địa chỉ: Số 110 đường C G, phường Q H, quận C G, thành phố Hà Nội (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/4/2025)

Ông H, ông Ph, bà Th A, ông H có mặt, bà H, ông T vắng mặt; ông Ch xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông H, ông Ph, bà Th A trình bày: Ngân hàng TMCP Đ T và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đ Đ (sau đây gọi tắt là B) và Công ty TNHH MTV Đ S đã ký các Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng cụ thể. Ngân hàng đã giải ngân cho Bên Vay Công ty TNHH MTV Đ S theo các Bảng kê rút vốn (Nhận nợ vay) như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/ HĐTD ngày 06/06/2019:

- Số tiền vay theo Hợp đồng: 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

- Thời hạn vay: 48 tháng

- Mục đích vay vốn: Đầu tư khu giải trí Karaoke tại Trung tâm hội nghị tiệc cưới Phoenix Palace tại địa chỉ số: 01 Y K, ngã tư Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, BIDV đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH MTV Đại Sơn tổng số tiền là 5.000.000.000 đồng theo 02 Bảng kê rút vốn.

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/5/2019:

- Số tiền vay theo Hợp đồng: 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng)
- Thời hạn vay: Kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến hết ngày 30/04/2020.
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động
- Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, B đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH MTV Đ S tổng số tiền là 20.175.832.900 đồng theo 07 Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/04/2021:

- Số tiền vay theo Hợp đồng: 300.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 06 tháng.
- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua hàng theo hợp đồng số 01/2021/TM-ĐS ngày 01/03/2021
- Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, B đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH MTV Đ S tổng số tiền là 300.000.000 đồng theo 01 Bảng kê rút vốn.

Các khoản vay Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH MTV Đ S theo các Bảng kê rút vốn/ Hợp đồng tín dụng; hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng cụ thể với tổng dư nợ tính đến ngày xét xử: ngày 19/5/2025 là **32.769.701.729** đồng (Ba mươi hai tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm linh một nghìn, bảy trăm hai chín đồng), trong đó số dư nợ gốc là **24.269.995.166** đồng (Hai mươi bốn tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm chín lăm nghìn, một trăm sáu sáu đồng), dư nợ lãi trong hạn là **575.024.604** đồng (năm trăm bảy lăm triệu, không trăm hai bốn nghìn, sáu trăm linh bốn đồng), dư nợ lãi quá hạn là **7.924.681.959** đồng (Bảy tỷ, chín trăm hai tư triệu, sáu trăm tám một nghìn, chín trăm năm chín đồng), được thể hiện các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng cụ thể trong đó:

- **Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/ HĐTD ngày 06/06/2019:** bảng kê rút vốn số 01/2019/2833703/HĐTD và 02/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000084023, số dư nợ gốc là 4.080.162.266 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.763.885.713 đồng. Tổng cộng dư nợ là 5.844.047.979 đồng.

- **Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/05/2019 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể:**

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000100831, số dư nợ gốc là 5.344.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 165.918.904 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.702.251.475 đồng;

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000102192, số dư nợ gốc là 1.110.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 38.077.561 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 351.489.383 đồng;

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000104356, số dư nợ gốc là 1.756.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 75.832.208 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 575.834.472 đồng;

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106158, số dư nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 119.580.411 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 856.089.315 đồng;

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106510, số dư nợ gốc là 1.444.000.000 đồng, dư nợ lãi trong

hạn là 67.912.005 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 480.005.026 đồng;

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134609, số dư nợ gốc là 4.163.764.100 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 55.002.207 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.152.856.237 đồng;

7. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134681, số dư nợ gốc là 3.482.068.800 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 47.645.212 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 962.395.105 đồng.

Tổng cộng: 26.550.722.421 đồng, trong đó Dư nợ gốc: 19.899.832.900 đồng, Dư nợ lãi trong hạn: 569.968.508 đồng, Dư nợ lãi quá hạn: 6.080.921.013 đồng

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/04/2021:
Bảng kê rút vốn số 01/2021/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21636000136401, số dư nợ gốc là 290.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 5.056.096 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 79.875.233 đồng. Tổng cộng: 374.931.329 đồng.

II. Về Tài sản bảo đảm của khoản vay:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại B, bà Trần Th Th H và ông Đ C Ch đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để thế chấp cho B, cụ thể như sau:

1. Tài sản thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Tại Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 10 diện tích 88,2m² đất ở tại đô thị. Địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI552001, số vào sổ cấp GCN: CH-000035 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 07/03/2012 mang tên bà Tr Th Th H và ông Đ C Ch.

(Tài sản trên thuộc chủ sở hữu là ông Đ C Ch cùng vợ là bà Tr Th Th H, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/2833703/HĐTC ngày 30/5/2019 được lập tại Văn phòng Công chứng B V H. Số Công chứng 1831/2019/HĐTC-Quyển số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2019; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật).

2. Tài sản thế chấp: Toàn bộ là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 30, tờ bản đồ số 10 diện tích 29,6m² đất ở tại đô thị. Địa chỉ số 3/115 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ng), thành phố Hải Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC138033, số vào sổ cấp GCN: CH-000265 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 06/9/2010 mang tên bà Tr Th Th H và ông Đ C Ch.

(Tài sản trên thuộc chủ sở hữu là ông Đ C Ch cùng vợ là bà Tr Th Th H, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/2833703/HĐTC ngày 30/5/2019 được lập tại Văn phòng Công chứng B V H. Số công chứng 1831/2019/HĐTC-Quyển số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật).

Trong quá trình vay vốn tại B, Công ty TNHH MTV Đ S đã trả nợ cho B số tiền là 2.646.692.020 đồng, trong đó số tiền đã trả nợ gốc là 1.205.837.734 đồng, số tiền trả nợ lãi là 1.440.854.286 đồng.

Nội dung B yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH MTV Đ S phải thanh toán cho Ngân hàng B toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết với Ngân hàng B Tổng cộng dư nợ đến ngày xét xử ngày 19/5/2025 là: **32.769.701.729** đồng (trong đó số dư nợ gốc là **24.269.995.166** đồng, dư nợ lãi trong hạn là **575.024.604** đồng, dư nợ lãi quá hạn là **7.924.681.959** đồng cụ thể được thể hiện các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng cụ thể trong đó:

- **Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/HĐTD ngày 06/06/2019:** bảng kê rút vốn số 01/2019/2833703/HĐTD và 02/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000084023, số dư nợ gốc là 4.080.162.266 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.763.885.713 đồng. Tổng cộng dư nợ là 5.844.047.979 đồng.

- **Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/05/2019 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể:**

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000100831, số dư nợ gốc là 5.344.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 165.918.904 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.702.251.475 đồng;

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000102192, số dư nợ gốc là 1.110.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 38.077.561 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 351.489.383 đồng;

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000104356, số dư nợ gốc là 1.756.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 75.832.208 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 575.834.472 đồng;

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106158, số dư nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 119.580.411 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 856.089.315 đồng;

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106510, số dư nợ gốc là 1.444.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 67.912.005 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 480.005.026 đồng;

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134609, số dư nợ gốc là 4.163.764.100 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 55.002.207 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.152.856.237 đồng;

7. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134681, số dư nợ gốc là 3.482.068.800 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 47.645.212 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 962.395.105 đồng.

Tổng cộng: 26.550.722.421 đồng, trong đó Dư nợ gốc: 19.899.832.900 đồng, Dư nợ lãi trong hạn: 569.968.508 đồng, Dư nợ lãi quá hạn: 6.080.921.013 đồng

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/04/2021: Bảng kê rút vốn số 01/2021/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số

21636000136401, số dư nợ gốc là 290.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 5.056.096 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 79.875.233 đồng. Tổng cộng: 374.931.329 đồng.

Về tài sản thế chấp:

1, Nếu Công ty TNHH MTV Đ S không thực hiện trả nợ các khoản tiền trên thì B yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại các tài sản theo các Hợp thế chấp tài sản để thu hồi nợ cho B.

2. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ trả nợ của Công ty TNHH MTV Đ S tại B thì B được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xác minh điều kiện trả nợ và yêu cầu Công ty TNHH MTV Đ S tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nghĩa vụ trả nợ.

3. Công ty TNHH MTV Đ S phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong theo lãi suất đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký.

4. Công ty TNHH MTV Đ S phải chịu mọi chi phí, án phí theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: B tự nguyện thanh toán tiền xem xét thẩm định tại chỗ và không đề nghị Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa: B và đại diện P đã thống nhất: B để cho P tiếp tục thuê tầng 01 tài sản thế chấp số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương đến khi hết hạn Hợp đồng thuê ngày 26/01/2026. Hết hạn Hợp đồng thuê trên P có trách nhiệm tháo dỡ di dời tài sản sửa chữa, nâng cấp tài sản thế chấp tầng 01 tại địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2025 để trả lại mặt bằng tài sản thế chấp cho ngân hàng B. Ngân hàng B không đề nghị Tòa án giải quyết nội dung này và không đề nghị Tòa án giải quyết Khoản tiền bà H, ông Ch cho P thuê nhà đất số nhà 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương đang thế chấp tại B để kinh doanh

*** Bị đơn Công ty TNHH MTV Đ S đại diện theo pháp luật bà Tr Th Th H** vắng mặt nhưng tòa án đã hỗ trợ B giao Đơn khởi kiện (tài liệu kèm theo đơn khởi kiện), Thông báo thụ lý vụ án và niêm yết văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bà H vẫn vắng mặt không có lý do được thể hiện bà H trình bày tại bản tự khai như sau: Bà H xác định là giám đốc đại diện cho Công ty TNHH MTV Đ S có vay tiền của B chi nhánh Đ Đ, H N được thể hiện tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước vay ngân hàng B đã giải ngân cho công ty. Để đảm bảo các khoản vay bà và chồng bà ông Đ C Ch đã thế chấp tài sản số 113 Ph Ng L và số 3/115 ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh), TP. Hải Dương mang tên bà Tr Th Th H, ông Đ C Ch. Bà xác định tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng cụ thể; các khế ước vay, Hợp đồng thế chấp tài sản đúng là chữ ký của bà và chồng bà ông Ch. Bà xác định B khởi kiện công ty số tiền theo đơn khởi kiện là đúng. Do Cty TNHH MTV Đ S hiện nay gặp nhiều khó khăn bà đề nghị Tòa án, B tạo điều kiện để cho Cty TNHH MTV Đ S có phương án trả nợ và tạo điều kiện miễn lãi. Cty TNHH MTV Đ S không có yêu cầu phản tố.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Ch, bà H vắng mặt: Tòa án đã niêm yết các tài liệu văn bản của Tòa án: Thông báo mở phiên họp tiếp cận

công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp; quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập, quyết định hoãn phiên tòa bà H vẫn vắng mặt hai lần không có lý do, ông Ch xin vắng mặt: Được thể hiện ý kiến của ông Ch: Ông không đồng ý Tòa án lấy lời khai. Ông xác định chữ ký tại Hợp đồng thế chấp là của ông, Công ty TNHH MTV Đ S vay tiền của ngân hàng thì Công ty Đ S phải có trách nhiệm trả nợ ngân hàng, ông không liên quan. Tài sản thế chấp số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương ông và bà H đang cho P thuê ông không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- **Ông H, ông T đại diện ủy quyền lại của P trình bày:** P không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của B về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp với Công ty TNHH MTV Đ S. P Chi nhánh Hải Dương thuê nhà số 113 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh), thành phố Hải Dương của bà Tr Th Th H, ông Đ C Ch. Hai bên được lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hải Dương vào ngày 24/01/2019 thời hạn thuê 07 năm kể từ ngày 27/01/2019 đến ngày 26/01/2026 hết hạn Hợp đồng thuê. P đề nghị Ngân hàng B tạo điều kiện cho P thuê tiếp đến khi hết hạn Hợp đồng thuê ngày 26/01/2026. Sau thời gian hết hạn Hợp đồng thuê trên nếu ngân hàng B không cho P thuê tiếp nhà số 113 Ph Ng L thì P sẽ tự tháo dỡ di chuyển tài sản đã nâng cấp sửa chữa tầng 01 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2025 tại địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương để trả lại mặt bằng nhà 03 tầng cho ngân hàng B. P không có yêu cầu độc lập không đề nghị Tòa án giải quyết về việc bà H, ông Ch cho P thuê nhà đất số 113 Ph Ng L lại thế chấp tài sản trên tại ngân hàng B khi chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà đất.

*Tài sản thế chấp trên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2024 và ngày 24/3/2025 gồm:

1. Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Đ C Ch và bà Tr Th Th H tại Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 10 diện tích 29,6m². Địa chỉ số 3/115 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh), thành phố Hải Dương: Có các tứ cận như sau: Phía Bắc thửa đất giáp thửa số 31:8,85m; phía Nam giáp thửa đất số 47, dài 8,85m, phía Đông giáp thửa đất số 36 dài 3,2m, phía Tây giáp ngõ 115 Ph Ng L, phường L Th Ngh chiều dài 3,3m. Tổng diện tích theo hiện trạng 29,6m².

Tài sản trên đất gồm: có 01 nhà 03 tầng đã cũ xuống cấp không có việc sửa chữa, 01 gác xép, diện tích xây dựng 29,6m². Diện tích sàn: 88,8m². Tầng 01 làm kho; tầng 02 hai phòng+ 01 nhà vệ sinh; tầng 03 có 01 phòng; 01 sân phơi, gác xép để trống, nhà 03 tầng không có ai sử dụng ở.

Hộ giáp Gianh anh Ng Th H xác định không có tranh chấp mốc giới với thửa số đất số 30, tờ bản đồ số 10 diện tích 29,6m². Địa chỉ số 3/115 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh), thành phố Hải Dương.

2. Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Đ C Ch và bà Tr Th Th H tại Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 10 diện tích 88,2m². Địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh), thành phố Hải Dương có các tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường Ph Ng L dài 7,99m; phía Đông giáp Triển Lãm dài 12,06m;

phía Nam giáp thửa 49 và Triển Lãm tỉnh dài 2,09m+1,94+1,36+3,01+2,87+0,65+0,37+1,94; Phía Tây giáp thửa 36 dài 7,05m.

Tài sản trên đất gồm: Nhà xây ba tầng mái bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 88,2m². Diện tích sàn: 264,6m². Lán tôn chống nóng sân thượng 88,2m².

Tầng 01 bà H, ông Ch cho P thuê mặt bằng kinh doanh bán hàng. Thể hiện tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2025: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Đ C Ch và bà Tr Th Th H tại Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 10 diện tích 88,2m². Địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường Ph Ng L (nay là phường L Th Ngh), thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cụ thể:

***Tầng 01:** Tài sản sửa chữa cố định: Vách gỗ tường (MDF) dày 18mm diện tích 59,23m²; Vách ốp 03 cột: (MDF) dày 18mm diện tích 16,05m²; Gương ốp cột là: 8,19m²; Cửa gỗ (MDF) 18mm hai lớp 1,87m²; Trần Thạch Cao đã sơn bả hoàn thiện 88m²; gạch lát sàn nhà (Royal) 600x600 diện tích 88m²;

Tài sản di rời: 02 cửa kính mặt tiền (gồm: 01 cái 3,15mx2,8m; 01 cái 03mx2,8m); biển hiệu 1 hệ: 4,2x14m; biển hiệu hệ nan: 6,8x9,2m; Ba lô quảng cáo 03m x 9,2m.

Bà Tr Th Th H vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án đã niêm yết văn bản tố tụng của Tòa án: Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Thông báo kết quả phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và không tiến hành hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng bà H vẫn vắng mặt hai lần không có lý do. Ông Ch xin xử vắng mặt. Do vậy HĐXX xét xử vắng mặt bà H, ông Ch theo quy định pháp luật.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:**

Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX), Th- ký phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tr- ớc thời điểm HĐXX nghị án, đã thực hiện đúng trình tự quy định của Luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự vắng mặt gây khó khăn trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án là không thực hiện đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đề nghị áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; Khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B Buộc Công ty TNHH Một thành viên Đ S phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng B số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 19/5/2025 là **32.769.701.729** đồng (*Ba mươi*

hai tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm linh một nghìn, bảy trăm hai chín đồng), trong đó số dư nợ gốc là **24.269.995.166** đồng (Hai mươi bốn tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm chín lăm nghìn, một trăm sáu sáu đồng), dư nợ lãi trong hạn là **575.024.604** đồng (năm trăm bảy lăm triệu, không trăm hai bốn nghìn, sáu trăm linh bốn đồng), dư nợ lãi quá hạn là **7.924.681.959** đồng (Bảy tỷ, chín trăm hai mươi triệu, sáu trăm tám một nghìn, chín trăm năm chín đồng), được thể hiện các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng cụ thể trong đó:

- **Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/HĐTD ngày 06/06/2019:** bảng kê rút vốn số 01/2019/2833703/HĐTD và 02/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000084023, số dư nợ gốc là 4.080.162.266 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.763.885.713 đồng. Tổng cộng dư nợ là 5.844.047.979 đồng.

- **Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/05/2019 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể:**

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000100831, số dư nợ gốc là 5.344.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 165.918.904 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.702.251.475 đồng;

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000102192, số dư nợ gốc là 1.110.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 38.077.561 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 351.489.383 đồng;

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000104356, số dư nợ gốc là 1.756.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 75.832.208 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 575.834.472 đồng;

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106158, số dư nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 119.580.411 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 856.089.315 đồng;

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106510, số dư nợ gốc là 1.444.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 67.912.005 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 480.005.026 đồng;

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134609, số dư nợ gốc là 4.163.764.100 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 55.002.207 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.152.856.237 đồng;

7. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134681, số dư nợ gốc là 3.482.068.800 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 47.645.212 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 962.395.105 đồng.

Tổng cộng: 26.550.722.421 đồng, trong đó Dư nợ gốc: 19.899.832.900 đồng, Dư nợ lãi trong hạn: 569.968.508 đồng, Dư nợ lãi quá hạn: 6.080.921.013 đồng

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/04/2021: Bảng kê rút vốn số 01/2021/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21636000136401, số dư nợ gốc là 290.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 5.056.096 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 79.875.233 đồng. Tổng cộng: 374.931.329 đồng.

Buộc Công ty TNHH MTV Đ S thanh toán cho B các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại (các) Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn

mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, Công ty TNHH MTV Đ S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho B thì Công ty TNHH MTV Đ S vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Số tiền còn thừa sẽ được trả cho người thế chấp.

Ngân hàng B không đề nghị giải quyết khoản tiền bà H, ông Ch cho P thuê nhà đất thế chấp số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương để kinh doanh nên không xem xét giải quyết.

- P thuê bà H, ông Ch mặt bằng tài sản thế chấp số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương. P có sửa chữa nâng cấp tầng 01 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2025 (hợp đồng thuê nhà đất kể từ ngày 27/01/2019 đến ngày 26/01/2026 hết hạn thuê nhà đất). P đề nghị được thuê tiếp đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đất ngày 26/01/2026. Ngân hàng B và P đã tự thống nhất giải quyết tại phiên tòa về việc B tiếp tục cho P thuê nhà đất số 113 Ph Ng L đến khi hết hạn hợp đồng thuê nhà đất ngày 26/01/2026. Sau ngày hết hạn hợp đồng ngày 26/01/2026 P di chuyển tài sản sửa chữa, nâng cấp tầng 01 nhà số 113 Ph Ng L để trả lại mặt bằng tài sản thế chấp cho B và P, B không đề nghị Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết

3. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí sơ thẩm Kinh doanh thương mại; Bị đơn có trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ cho B nên bị đơn Công ty TNHH MTV Đ S phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng B.

Về chi phí tố tụng: B tự nguyện chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ không đề nghị Tòa án giải quyết nên không giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án giao các văn bản Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng bà Tr Th Th H là người đại diện theo pháp luật- giám đốc Công ty TNHH MTV Đ S vắng mặt hai lần không có lý do. Do vậy HĐXX xét xử vắng mặt bà H theo điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Ông Ch xin xử vắng mặt Tòa án xét xử vắng mặt ông Ch theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Ngân hàng B khởi kiện Cty TNHH MTV Đ S. Cty TNHH MTV Đ S có địa chỉ: Số 93 Ng L B, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương do vậy thẩm quyền giải quyết vụ án Kinh doanh thương mại do Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương giải quyết.

[3] Yêu cầu khởi kiện: Ngân hàng B Chi nhánh Đ Đ, Hà Nội và Công ty TNHH MTV Đ S người đại diện theo pháp luật bà Tr Th Th H- giám đốc đã ký

các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể. Ngân hàng B đã giải ngân cho Cty TNHH MTV Đ S trực tiếp nhận tiền của B.

Trong quá trình vay vốn tại B, Công ty TNHH MTV Đ S đã trả nợ số tiền là 2.646.692.020 đồng, trong đó số tiền đã trả nợ gốc là 1.205.837.734 đồng, số tiền trả nợ lãi là 1.440.854.286 đồng. Sau đó Cty TNHH MTV Đ S chưa trả nợ được ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay chuyển sang nợ quá hạn.

Tổng số tiền còn nợ, tính đến ngày xét xử ngày 19/5/2025 là **32.769.701.729** đồng (trong đó số dư nợ gốc là **24.269.995.166** đồng; dư nợ lãi trong hạn là **575.024.604** đồng, dư nợ lãi quá hạn là **7.924.681.959** đồng cụ thể được thể hiện các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Từ những nội dung trên HĐXX xét thấy Cty TNHH MTV Đ S đã ký các Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/ HĐTD ngày 06/06/2019 và Hợp đồng tín dụng cụ thể; Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/5/2019 và 07 các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã nêu ở nội dung trên); Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/4/2021 và hợp đồng tín dụng cụ thể: (như nội dung trình bày trên). Ngân hàng B đã giải ngân cho Cty TNHH MTV Đ S. Tuy nhiên Cty TNHH MTV Đ S không trả nợ đúng như cam kết dẫn đến khoản nợ quá hạn nên HĐXX buộc Công ty TNHH MTV Đ S phải trả nợ cho ngân hàng B Tổng số tiền tính đến ngày xét xử ngày 19/5/2025 là: **32.769.701.729** đồng (trong đó số dư nợ gốc là **24.269.995.166** đồng; dư nợ lãi trong hạn là **575.024.604** đồng, dư nợ lãi quá hạn là **7.924.681.959** đồng cụ thể được thể hiện các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng cụ thể trong đó:

- **Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/ HĐTD ngày 06/06/2019:** bảng kê rút vốn số 01/2019/2833703/HĐTD và 02/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000084023, số dư nợ gốc là 4.080.162.266 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.763.885.713 đồng. Tổng cộng dư nợ là 5.844.047.979 đồng.

- **Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/05/2019 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể:**

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000100831, số dư nợ gốc là 5.344.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 165.918.904 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.702.251.475 đồng;

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000102192, số dư nợ gốc là 1.110.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 38.077.561 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 351.489.383 đồng;

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000104356, số dư nợ gốc là 1.756.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 75.832.208 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 575.834.472 đồng;

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106158, số dư nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 119.580.411 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 856.089.315 đồng;

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản

vay số 21682000106510, số dư nợ gốc là 1.444.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 67.912.005 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 480.005.026 đồng;

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134609, số dư nợ gốc là 4.163.764.100 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 55.002.207 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.152.856.237 đồng;

7. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134681, số dư nợ gốc là 3.482.068.800 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 47.645.212 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 962.395.105 đồng.

Tổng cộng: 26.550.722.421 đồng, trong đó Dư nợ gốc: 19.899.832.900 đồng, Dư nợ lãi trong hạn: 569.968.508 đồng, Dư nợ lãi quá hạn: 6.080.921.013 đồng

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/04/2021:
Bảng kê rút vốn số 01/2021/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21636000136401, số dư nợ gốc là 290.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 5.056.096 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 79.875.233 đồng. Tổng cộng: 374.931.329 đồng.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên hiện tại sản thế chấp như sau: nhà đất của bà H ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Hải Dương cấp mang tên ông Đ Ng Ch và bà Tr Th Th H.

+ Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ngân hàng B thông qua thủ tục thi hành án.

+ Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Ch, bà H: HĐXX xét thấy tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn Phòng công chứng B V H (Tài sản trên thuộc chủ sở hữu là ông Đ C Ch cùng vợ là bà Tr Th Th H, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/2833703/HĐTC ngày 30/5/2019 được lập tại Văn phòng Công chứng B V H. Số công chứng 1831/2019/HĐTC-Quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/05/2019; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật). Các bên thế chấp tài sản hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và cùng xác định tài sản thế chấp thuộc sở hữu của mình.

Do vậy HĐXX xác định hình thức, nội dung Hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn hợp pháp đúng trình tự theo quy định pháp luật.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên hiện tại sản thế chấp như sau: nhà đất của bà H, ông Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp mang tên ông Đ C Ch và bà Tr Th Th H tại địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương ngày 07/03/2012 và nhà đất số 3/115 Ph Ng L, phường L Th Ngh, TP. Hải Dương được UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ C Ch, bà Tr Th Th H vào ngày 06/9/2010.

+ Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ngân hàng thông qua thủ tục thi hành án.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty TNHH MTV Đ S không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền nợ trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp của ông Đ C Ch, bà Tr Th Th H theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[5] Ngân hàng B không đề nghị Tòa án giải quyết khoản tiền về việc bà H, ông Ch cho P chi nhánh Hải Dương thuê mặt bằng tài sản thế chấp số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương thời gian thuê từ ngày 27/01/2019 đến ngày 26/01/2026 hết thời hạn thuê và tại phiên tòa B và P thống nhất B đồng ý cho và P tiếp tục thuê nhà đất thế chấp số 113 Ph Ng L kinh doanh đến hạn hết hợp đồng thuê nhà đất giữa ông Ch, bà H ký với P đến ngày hết hạn hợp đồng thuê ngày 26/01/2026 và khi hết hạn thuê thì P phải di dời, tháo dỡ tài sản sửa chữa nâng cấp tầng 01 nhà 113 Ph Ng Lão để trả lại mặt bằng cho B nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Nếu B có yêu cầu sẽ giải quyết ở vụ án khác.

- P không có yêu cầu độc lập về việc đề nghị Tòa án giải quyết bà H, ông Ch cho P thuê nhà 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương hiện đang chế chấp tại ngân hàng B khi chưa hết hạn thuê nhà đất ngày 26/01/2026 nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[5] Về án phí: Ngân hàng B được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tiền tạm ứng án phí Ngân hàng B đã nộp.

- Công ty TNHH MTV Đ S có trách nhiệm trả nợ toàn bộ tiền gốc, lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tổng số tiền 32.769.701.729 đồng. Do vậy Cty TNHH MTV Đ S phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 140.769.701đ.

[6] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng B tự nguyện không đề nghị Tòa án giải quyết tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ nên Tòa án không giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323; khoản 1 Điều 466, Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 một số điều của nghị định 163; Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu án phí lệ phí của Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T M cổ phần Đ T và phát triển Việt Nam (viết tắt B).

1.2 Xử buộc Công ty TNHH Một thành viên Đ S phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ T và phát triển Việt Nam (B) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và các khoản phát sinh liên quan tính đến ngày xét xử ngày 19/5/2025 tổng số tiền là: **32.769.701.729** đồng (*Ba mươi hai tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm linh một nghìn, bảy trăm hai chín đồng*), trong đó số dư nợ gốc là **24.269.995.166** đồng (*Hai mươi bốn tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm chín lăm nghìn, một trăm sáu sáu đồng*), dư nợ lãi trong hạn là **575.024.604** đồng (*năm trăm bảy lăm triệu, không trăm hai bốn nghìn, sáu trăm linh bốn đồng*), dư nợ lãi quá hạn là **7.924.681.959** đồng (*Bảy tỷ, chín trăm hai tư triệu, sáu trăm tám một nghìn, chín trăm năm chín đồng*), được thể hiện tại các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng tín dụng hạn mức; Hợp đồng tín dụng

cụ thể trong đó:

- **Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/ HĐTD ngày 06/06/2019:**
bảng kê rút vốn số 01/2019/2833703/HĐTD và 02/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000084023, số dư nợ gốc là 4.080.162.266 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.763.885.713 đồng. Tổng cộng dư nợ là 5.844.047.979 đồng.

- **Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/05/2019 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể:**

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000100831, số dư nợ gốc là 5.344.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 165.918.904 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.702.251.475 đồng;

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000102192, số dư nợ gốc là 1.110.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 38.077.561 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 351.489.383 đồng;

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000104356, số dư nợ gốc là 1.756.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 75.832.208 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 575.834.472 đồng;

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106158, số dư nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 119.580.411 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 856.089.315 đồng;

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000106510, số dư nợ gốc là 1.444.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 67.912.005 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 480.005.026 đồng;

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134609, số dư nợ gốc là 4.163.764.100 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 55.002.207 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 1.152.856.237 đồng;

7. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22/2019/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21682000134681, số dư nợ gốc là 3.482.068.800 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 47.645.212 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 962.395.105 đồng.

Tổng cộng: 26.550.722.421 đồng, trong đó Dư nợ gốc: 19.899.832.900 đồng, Dư nợ lãi trong hạn: 569.968.508 đồng, Dư nợ lãi quá hạn: 6.080.921.013 đồng

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/04/2021:
Bảng kê rút vốn số 01/2021/2833703/HĐTD, theo số tài khoản vay số 21636000136401, số dư nợ gốc là 290.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là 5.056.096 đồng, dư nợ lãi quá hạn là 79.875.233 đồng. Tổng cộng: 374.931.329 đồng.

Xử buộc Công ty TNHH MTV Đ S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn, lãi phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc, kể từ ngày sau khi xét xử sơ thẩm ngày 20/5/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/ HĐTD ngày 06/06/2019 và Hợp đồng tín dụng cụ thể; Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2833703/HĐTD ký ngày 31/5/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể; Hợp đồng tín dụng số 01/2021/2833703/HĐTD ký ngày 06/4/2021 và Hợp đồng tín dụng cụ thể.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH MTV Đ S không thực hiện thanh toán toàn bộ số nợ như trên thì Ngân hàng B 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 TNHH MTV Đ S phải có trách nhiệm thanh toán hết nợ cho Ngân hàng B và tài sản thế chấp là:

2.1. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI552001, số vào sổ cấp GCN: CH-000035 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 07/03/2012 mang tên bà Tr Th Th H, ông Đ C Ch được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1831/2019/HĐTC-Quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 tại Văn Phòng công chứng B V H ; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

2.2. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 3/115 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC138033, số vào sổ cấp GCN: CH-000265 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 06/9/2010 được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1831/2019/HĐTC- Quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của B không đề nghị giải quyết số tiền bà H, ông Ch cho P thuê tài sản thế chấp số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Nếu B có yêu cầu sẽ giải quyết vụ án khác.

4. P không đề nghị Tòa án giải quyết việc bà H, ông Ch cho thuê nhà đất số 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh để P kinh doanh là tài sản thế chấp cho B. B và P thống nhất để cho P thuê tài sản thế chấp số nhà 113 Ph Ng L, phường L Th Ngh, thành phố Hải Dương đến hết hạn Hợp đồng thuê nhà đất ngày 26/01/2026 và sau ngày 26/01/2026 PNJ có trách nhiệm di dời, tháo dỡ tài sản sửa chữa, nâng cấp tầng 01 để trả lại mặt bằng toàn bộ tài sản thế chấp cho B nên HĐXX không giải quyết. Trường hợp các bên phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết ở vụ án Dân sự khác.

5. Về án phí: Công ty TNHH MTV Đ S phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm **140.769.701đ** (một trăm bốn mươi triệu đồng bảy trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm linh một đồng)

Hoàn trả **69.184.000đ** (sáu mươi chín triệu một trăm tám mươi tư nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng B số tiền đã nộp theo biên lai thu số 0006168 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của B không đề nghị Tòa án giải quyết tiền xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

- Về kháng cáo: Áp dụng Điều 271, khoản 1, 3 Điều 273 BLTTDS. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ch vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 tự thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nội nhân:

- VKSND thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Chi cục THA dân sự TP.Hải Dương;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hương