

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TRÀ VINH
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 02/2023/KDTM-ST

Ngày: 16 - 6 - 2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Giáp Trà Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Minh Sơn

2. Bà Thạch Thị Mỹ Kim

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hồng Vân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thu Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2021/TLST-KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐST-KDTM ngày 03 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2023/QĐST-KDTM ngày 20/3/2023; Thông báo dời ngày xét xử số: 09/TB-TA ngày 22 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Đ**

Địa chỉ: 25 Đ, phường P, quận H, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền khởi kiện cho: Ông V - Phó tổng giám đốc.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Trần Quốc H - Chuyên viên xử lý nợ
Ngân hàng Đ;

Địa chỉ: 26 N, phường T, quận N, thành phố C.

- Bị đơn: **Công ty P;**

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lâm Q** - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc công ty. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Lâm Q**, sinh năm: 1978; (vắng mặt)

2/ Bà **Lê N**, sinh năm: 1978; (vắng mặt)

3/ Ông **Lâm Ngọc P**, sinh năm: 1947; (vắng mặt)

4/ Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1950; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 4, Phường B, thành phố T, tỉnh T.

5/ Công ty MN;

Địa chỉ: số 72 H, phường B, Quận N, Thành phố H. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

6/ Ông **Phạm Thành T**, sinh năm 1963;

7/ Bà **Lưu Thị Th**, sinh năm 1966; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 5, Phường B, thành phố T, tỉnh T.

8/ Ông **Lâm Nhật Q**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số 551, Trần Phú, Khóm 4, Phường B, thành phố Tr, tỉnh T. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

9/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và có yêu cầu như sau:*

Ngày 12/6/2019, Công ty P đã ký và thực hiện Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 19.00.333/HĐTD/HM/DN-TP với Ngân hàng Đ với hạn mức: 12.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng*); trong đó hạn mức vay vốn là: 6.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là: 6.000.000.000 đồng; Mục đích vay bổ sung vốn lưu động; Thời hạn hiệu lực của hợp đồng hạn mức là: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Số tiền Ngân hàng Đ đã giải ngân và Công ty P đã nhận nợ là: 5.551.796.600 đồng. Tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất

130m², đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH01403 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 19/11/2010.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất 137m², đất ở đô thị 108m², đất nuôi trồng thủy sản 29m² (thời hạn sử dụng đến 08/10/2067), theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH01404 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 19/11/2010.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Khóm 9, Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất 243,5m², đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH06636 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 28/5/2010.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Khóm 9, Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất 1.339,7m², đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CS07411 do Sở TNMT tỉnh Trà Vinh cấp ngày 29/5/2017.

Chủ sở hữu 04 tài sản trên là ông Lâm Q, bà Lê N. Việc thế chấp đã được ông Lâm Q, bà Lê N và Ngân hàng Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số 04-18.00129/HĐTC-BDS ngày 14/8/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 04-18.00129/HĐTC-BDS-PL01 ngày 26/6/2019.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại số 556 Trần Phú, Khóm 4, Phường B, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất 82,9m² đất ở đô thị, Diện tích xây dựng 64,4m², diện tích sàn 80m², kết cấu nhà 02 tầng, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH00464 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 13/6/2011. Chủ sở hữu tài sản là ông Lâm Ngọc P, bà Trần Thị H. Việc thế chấp đã được ông Lâm Ngọc P, bà Trần Thị H và Ngân hàng Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số 18.00129-03/HĐTC-QSDĐ ngày 14/6/2018.

Tài sản 6: Toàn bộ hàng hóa đầu vào đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai theo Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVN-SPC-QPHUC ngày 24/10/2018 giữa Công ty MN và Công ty P.

Tài sản 7: Quyền đòi nợ theo Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVN-SPC-QPHUC ngày 24/10/2018 giữa Công ty MN và Công ty P;

Việc thế chấp tài sản 6 và 7 đã được Công ty P và Ngân hàng Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ và hàng hóa số 18.00418/HĐTC/QĐN ngày 29/11/2018, Thông báo Thế chấp Quyền đòi nợ ngày 29/11/2018.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Đ. Ngân hàng Đ đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty P và các bên thế chấp liên quan trả nợ và bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý nhưng các bên vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày

30/7/2020, số tiền gốc Công ty P còn nợ Ngân hàng Đ là 5.551.796.600 đồng và tiền lãi là 580.313.691 đồng.

Ngày 14/4/2021, Ngân hàng Đ khởi kiện Công ty P yêu cầu thanh toán số nợ trên và yêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp trên (từ tài sản 1 đến tài sản 7) để Ngân hàng thu hồi nợ nếu Công ty P không có khả năng thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty P đã thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền 35.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Đ yêu cầu Công ty P trả số nợ tính đến ngày 16/6/2023 là 8.381.793.802 đồng, trong đó tiền gốc 5.516.796.600 đồng và tiền lãi là 2.864.997.202 đồng và buộc Công ty P tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền lãi phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 19.00.333/HĐTD/HM/DN-TP ngày 12/6/2019 và các giấy nhận nợ đính kèm kể từ ngày 08/04/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Về tài sản thế chấp, tại phiên tòa Ngân hàng Đ rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ hàng hóa đầu vào đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai và quyền đòi nợ theo Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVNSPC-QPHUC ngày 24/10/2018 giữa Công ty MN và Công ty P;

Các tài sản còn lại gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, 66, 89, 120 cùng tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh do ông Lâm Q và bà Lê N đứng tên quyền sử dụng và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại số 556 Trần Phú, Khóm 4, Phường B, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; diện tích đất 82,9m² đất ở đô thị, diện tích xây dựng 64,4m², diện tích sàn 80m², kết cấu nhà 02 tầng, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH00464 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 13/6/2011 do ông Lâm Ngọc P, bà Trần Thị H đứng tên quyền sử dụng, Ngân hàng Đ tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Đ, thì Công ty P vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lâm Q trình bày:*

Ông thừa nhận công ty Công ty P có ký kết các hợp đồng tín dụng và xác nhận nợ như lời trình bày của phía nguyên đơn là đúng nên đại diện công ty đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên do điều kiện công ty không còn hoạt động kể từ năm 2020 và tài chính công ty không có khả năng chi trả ngay các khoản nợ trên. Vì vậy, ông đại diện công ty đề nghị Ngân hàng Đ tạo điều kiện cho ông được bán tài sản thế chấp gồm các tài sản của ông và bà Nguyên, ông Phú, bà Hai đã thế chấp để trả nợ, trường hợp đến khi xét xử xong mà vẫn không bán được thì ông đồng ý giao tài sản để cơ quan thi hành án xử lý. Riêng đối với tài sản 6, 7 đã ký thế chấp nhưng tài sản này không có hình thành do Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVNSPC-QPHUC ngày 24/10/2018 giữa Công ty MN và Công ty P không thực hiện được hết hợp đồng mà chỉ thực thực hiện một phần và Công ty P

đã nhận tạm ứng xong.

Đối với việc tranh chấp với ông Phạm Thành T thừa đất số 120, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Khóm 9, Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất 1.339,7m², đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CS07411 do Sở TNMT Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 29/5/2017 ông thừa nhận trước đây vào ngày 10/6/2019 ông có hứa khi xóa thế chấp sẽ giao giấy chứng nhận cho ông T điều chỉnh trả lại cho ông T quyền sử dụng 39,1m² của gia đình ông T đang sử dụng nhưng nay ông không có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết phần tranh chấp này theo quy định pháp luật, nếu chấp nhận trả đất lại cho ông T, bà Th thì ông không yêu cầu ông T, bà Th trả lại tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty MN trình bày:*

Ngày 24/10/2018, Công ty MN và Công ty P đã ký kết Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVN-SPC-QPHUC thi công xây lắp đường dây T hạ áp và trạm biến áp thuộc khu vực huyện B. Công trình khởi công vào ngày 20/12/2018 với tiến độ thi công là 150 ngày và hoàn thành theo hợp đồng là ngày 19/5/2019. Tuy nhiên Công ty P chỉ thực hiện khối lượng nhỏ công việc và tự ý ngưng thi công vào ngày 02/7/2019. Công ty MN đã tạm ứng cho Công ty P 2.238.845.179 đồng nhưng Công ty P mới thực hiện khối lượng xây lắp là 1.799.457.333 đồng, ngưng thi công không ký hồ sơ nghiệm thu khối lượng. Ngày 26/6/2020, Công ty MN đã ban hành Quyết định số 1429/QĐ – EVN SPC về việc chấm dứt hợp đồng xây lắp số 105/2018/HĐ-EVN-SPC-QPHUC ngày 24/10/2018. Trong quá trình thực hiện hợp đồng 105/2018/HĐ-EVN-SPC-QPHUC Công ty không có nhận được bất kỳ văn bản hay thông báo về việc thế chấp quyền đòi nợ hợp đồng này cũng như Công ty MN không có quyền và nghĩa vụ liên quan gì đến việc tranh chấp giữa Ngân hàng Đ với Công ty P. Vì vậy Công ty MN yêu cầu không tham gia tố tụng và đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt Công ty MN.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th trình bày và có yêu cầu độc lập như sau:*

Ông bà có quyền sử dụng đất thửa 2970 diện tích 350m² nhận chuyển nhượng vào năm 2007 và đã cấp chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2007. Năm 2019, trong khi làm lại thủ tục cấp giấy chứng nhận ông bà phát hiện đất bị thiếu do Văn phòng đăng ký đất chi nhánh thành phố Trà Vinh đo và cấp nhầm qua thửa đất 120 của hộ Lâm Q và Lê N. Ông bà đã khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường và đã được Ủy ban nhân dân Phường A, Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc lại xác định phần cấp nhầm sang thửa đất 120 là 39,1m². Tại biên bản làm việc ngày 10/5/2019 trước sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân Phường A, cán bộ Văn phòng đăng ký đất thành phố Trà Vinh đã xác nhận cấp nhầm đất của ông bà cho ông Lâm Q và ông Q đã đồng ý trả lại phần đất này cho ông bà. Nay tài sản của ông Q bị Ngân hàng yêu cầu phát mãi thì ông bà yêu cầu Tòa giải quyết điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 120, tờ bản đồ 71 để trả lại cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích 39,1m² trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh có ý kiến như sau:*

Qua đối chiếu phần diện tích tranh chấp 39,1m² không thuộc thửa đất số 2847, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.210m² (theo tư liệu đo đạc năm 1994) đã cấp giấy chứng nhận cho bà Hứa Kim A ngày 21/3/2005 được chỉnh lý sang ông Lâm Nhật Q do nhận chuyển nhượng từ bà Hứa Thị Kim A ngày 05/4/2017; Khi thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Lâm Nhật Q từ thửa đất số 2847, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.210m² thành thửa đất số 120, tờ bản đồ số 71, diện tích 1.339,7m² (theo tư liệu đo đạc năm 2004) phần diện tích tranh chấp 39,1m² trên thuộc một phần thửa đất số 120. Ngoài ra, qua xem xét phần diện tích tranh chấp cũng nằm một phần thửa đất số 2970, tờ bản đồ số 7 (theo tài liệu đo đạc năm 1992) đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà Lưu Thị Th và ông Phạm Thành T ngày 17/12/2007. Do đó, việc cấp đổi Giấy chứng nhận từ thửa đất số 2847, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.210m² thành thửa đất số 120, tờ bản đồ số 71, diện tích 1.339,7m² trong đó có 39,1m² (phần đất tranh chấp) được cấp giấy chứng nhận cho ông Lâm Nhật Q là không đúng đối tượng nên ông Lâm Q nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Nhật Q và được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp tục không đúng đối tượng. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th là có cơ sở xem xét, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh giải quyết theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng Đ tổng số tiền khoản nợ gốc là 5.516.796.600 đồng tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng hạn mức tín dụng, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng Đ có quyền xử lý tài sản bảo đảm gồm thửa đất 65, 66, 89, 210 để thu hồi nợ; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th, buộc Ngân hàng Đ phải giao nộp Giấy chứng nhận thửa đất số 120 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh để đảm bảo cho các đương sự liên hệ Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất của ông Lâm Q. Sau khi Giấy chứng nhận QSD đất thửa 120 được điều chỉnh, Ngân hàng Đ có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh để tiến hành phát mãi tài sản thửa đất 120 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh và Công ty MN, bà Lưu Thị Th có đơn

yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, riêng ông Lâm Q, ông Lâm Ngọc P, bà Phạm Thị H, bà Lê N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Về hợp đồng tín dụng:

Căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp đã được người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận, có đủ cơ sở xác định vào ngày 12/6/2019, Công ty P đã ký và thực hiện Hợp đồng hạn mức tín dụng số 19.00.333/HĐTD/HM/DN-TP với Ngân hàng Đ với hạn mức: 12.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng*); trong đó hạn mức vay vốn là: 6.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là: 6.000.000.000 đồng; Số tiền Ngân hàng Đ đã giải ngân và Công ty P đã nhận nợ: 5.551.796.600 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tổng số nợ đến ngày khởi kiện là: 5.551.796.600 đồng và tiền lãi là: 580.313.691 đồng, quá trình giải quyết bị đơn đã thanh toán 35.000.000 đồng tiền gốc và ông Lâm Q là người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã thừa nhận số nợ gốc còn lại là: 5.516.796.600 đồng và đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số nợ tính đến ngày 16/6/2023 là: 8.381.793.802 đồng, trong đó tiền gốc là: 5.516.796.600 đồng và tiền lãi là: 2.864.997.202 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về hợp đồng thế chấp tài sản:

Tại phiên tòa, nguyên đơn đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản tại Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ và hàng hóa số 18.00418/HĐTC/QĐN ngày 29/11/2018, gồm: Toàn bộ hàng hóa đầu vào đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai và quyền đòi nợ theo Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVNSPC-QPHUC ngày 24/10/2018 giữa Công ty MN và Công ty P; Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phần yêu cầu này trong vụ án.

Đối với các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số 04-18.00129/HĐTC-BĐS ngày 14/8/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 04-18.00129/HĐTC-BĐS-PL01 ngày 26/6/2019 và tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số 18.00129-03/HĐTC-QSDĐ ngày 14/6/2018. Trong đó các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 65, 66, 89 cùng tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại số 556 Trần Phú, Khóm 4, Phường B, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh được thực hiện đúng quy định pháp luật, không có tranh chấp do đó Hội đồng xét xử công nhận các hợp đồng thế chấp này là hợp pháp và có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong việc xử lý các tài sản thế chấp này.

Riêng đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 71, diện tích đất 1.339,7m², đất ở đô thị, tọa lạc tại Khóm 9,

Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, có 39,1m² đất phát sinh tranh chấp với ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th. Xét thấy căn cứ vào kết quả đo đạc cung cấp thông tin và lời trình bày của các đương sự sử dụng đất có cơ sở xác định thửa đất 120 có nguồn gốc là của bà Hứa Kim A chuyển nhượng cho ông Lâm Nhật Q thửa đất số 2847, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.210m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, ngày 05/4/2017 chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lâm Nhật Q diện tích tăng 129,7m². Trong đó có phần diện tích tranh chấp 39,1m² qua đối chiếu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thuộc một phần thửa đất số 2970, tờ bản đồ số 7 theo tài liệu đo đạc năm 1992 đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th nên việc cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích 39,1m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 71 cho ông Lâm Nhật Q là không đúng đối tượng, tiếp tục cấp cho ông Lâm Q là không đúng đối tượng. Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Thành T và ông Lâm Q đều thừa nhận vụ việc đã được phát hiện vào năm 2019, cụ thể là ngày 10/5/2019 Ủy ban nhân dân Phường A đã lập biên bản ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Phạm Thành T và ông Lâm Q về việc xác định 39,1m² cấp trùng vào thửa đất 120, tờ bản đồ số 71, diện tích đất 1.339,7m² của ông Lâm Q. Như vậy việc ông Q tiếp tục ký hợp đồng thế chấp tài sản trong đó có 39,1m² đất của ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th đang sử dụng là không đảm bảo quyền lợi của ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th. Hội đồng xét xử xét thấy thực tế các bên sử dụng đất không có tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau mà là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng, hiện trạng phần đất tranh chấp trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Nhật Q, ông Lâm Q vẫn do ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th trực tiếp sử dụng. Lẽ ra trường hợp này cần thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp sai đối tượng, tuy nhiên xét thấy phần sai sót chỉ là phần nhỏ trong tổng diện tích quyền sử dụng của thửa 120, đồng thời để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình nên cần chấp nhận yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 120, tờ bản đồ 71, trả lại cho ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th quyền sử dụng đất 39,1m², phần quyền sử dụng diện tích còn lại của thửa 120, tờ bản đồ số 71, tọa lạc Khóm 9, Phường A, thành phố Trà Vinh không có tranh chấp thì Ngân hàng Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý để thu hồi nợ khi bị đơn không thanh toán theo ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, ông Lâm Q, bà Lê N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và ông Lâm Q, bà Lê N có nghĩa vụ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, Điều 35, Điều 92, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 301, Điều 320, Điều 342, Điều 357, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 106 Luật đất đai 2013. Án lệ số 36/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Đ.

Buộc bị đơn Công ty P thanh toán cho Ngân hàng Đ số nợ gốc là 5.516.796.600 đồng và tiền lãi tính đến ngày 16/6/2023 là 2.864.997.202 đồng.

Kể từ ngày 17/6/2023, Công ty P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 19.00.333/HĐTD/HM/DN-TP ngày 12/6/2019 và các giấy nhận nợ đính kèm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Công ty P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; diện tích đất 130m², đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH01403 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 19/11/2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; diện tích đất 137m², đất ở đô thị 108m², đất nuôi trồng thủy sản 29m², theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH01404 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 19/11/2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Khóm 9, Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; diện tích đất 243,5m², đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH06636 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 28/5/2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 120, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Khóm 9, Phường A, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh đứng tên Lâm Q thể hiện tại sơ đồ khu đất kèm theo (B1 176), trừ phần tranh chấp (A).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại số 556 Trần Phú, Khóm 4, Phường B, Tp. Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Diện tích đất 82,9 m² đất ở đô thị, Diện tích xây dựng 64,4 m², diện tích sàn 80m², kết cấu nhà 02 tầng, theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH00464 do UBND Tp. Trà Vinh cấp ngày 13/6/2011.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản tại Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ và hàng hóa số 18.00418/HĐTC/QĐN ngày 29/11/2018 gồm toàn bộ hàng hóa và quyền đòi nợ theo Hợp đồng số 105/2018/HĐ-EVNSPC-QPHUC ngày 24/10/2018 giữa Công ty MN và Công ty P.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th.

Buộc ông Lâm Q và bà Lê N phải chuyển giao quyền sử dụng diện tích 39,1m² thuộc một phần thửa 120 tờ bản đồ số 71, loại đất ở đô thị, tọa lạc Khóm 9, Phường A, thành phố Trà Vinh cho ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th, phần đất được đánh ký hiệu (A) trên sơ đồ khu đất kèm theo có kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Phạm Thành T, số đo 39,94m
- Hướng Tây giáp phần đất thửa 120, số đo 40,49m
- Hướng Nam giáp thửa 65, số đo 2,02m
- Hướng Bắc là góc nhọn điểm mốc số 3

Ông Phạm Thành T và bà Lưu Thị Th được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Lâm Q, bà Lê N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động đối với thửa đất 120, tờ bản đồ số 71, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm 9, Phường A, thành phố Trà Vinh (điều chỉnh phần diện tích trừ 39,1m²) khi đã thực hiện xong nghĩa vụ và được xóa thế chấp.

Về án phí: Buộc Công ty P phải chịu 116.381.793 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ông Lâm Q, bà Lê N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Đ số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 52.642.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005806 ngày 14/4/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

Hoàn trả cho ông Phạm Thành T, bà Lưu Thị Th số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011890 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty P và ông Lâm Q, bà Lê N phải chịu và hoàn trả cho Ngân hàng Đ số tiền 2.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và cung cấp thông tin.

Hoàn trả cho Ngân hàng Đ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 10.000.000 đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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 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 Điều 9

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADS TPTV;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Giáp Trà Giang