TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN YÊN** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/KDTM -ST
Ngày 04 tháng 4 năm 2019
V/v: "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*** Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:** Ông Nguyễn Ánh Dương
*** Các Hội thẩm nhân dân:**
1. Ông Nguyễn Lâm Giang.
2. Ông Đào Xuân Hải.

**** Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên.

**** Đại diện VKSND huyện Tân Yên tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bộ - Kiểm sát viên.

Ngày 04/4/2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2017/TLST-KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2019/QĐXXST-KDTM ngày 12/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2019/QĐST-DS ngày 25/3/2019 (Ấn định thời gian mở lại phiên tòa) giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q
Địa chỉ: số C, phường C, quận Đ, thành phố H.
Do ông Lê Hữu Đ, Chủ tịch HĐQT là đại diện theo pháp luật.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Trung H, ông Phạm Xuân T, ông Trần Văn T, ông Nguyễn Tuấn T, ông Trần Xuân Đ (Theo văn bản ủy quyền số: 458/UQ-HS ngày 22/2/2017)
(Tại phiên tòa ông Nguyễn Tuấn T có mặt; bà Phạm Thị Trung H, ông Phạm Xuân T, ông Trần Văn T, ông Trần Xuân Đ đều vắng mặt)

* Bị đơn: Công ty cổ phần Dược thú y Việt T (Trước đây là Công ty TNHH dinh dưỡng - thú ý Hà G).
Do ông Nguyễn Văn N, Giám đốc là đại diện theo pháp luật (vắng mặt)
Địa chỉ công ty: đường , phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh B.
Cư trú: Thôn Q, xã P, huyện C, thành phố H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông Trần Văn D, sinh năm 1959 (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955 (có mặt)
- Anh Trần H, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Đều cư trú: Số, ngách, ngõ, đường Q, tổ, phường P, quận H, thành phố H.
Ông Trần Văn D, anh Trần H do bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền.

- Ông Kim Ngọc T, sinh năm 1971 (vắng mặt)
- Bà Trần Thị N, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Đều cư trú: xóm H, xã P, huyện C, thành phố H.

- Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1977 (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Đều cư trú: Xóm S, Khối, xã P, huyện S, thành phố H.

- Ông Kim Ngọc T, sinh năm 1973 (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974 (vắng mặt)
- Anh Kim Ngọc T, sinh năm 1995 (vắng mặt)
- Chị Kim Lệ T, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Đều cư trú: xóm T, thôn P, xã P, huyện C, thành phố H.

Bà Nguyễn Thị T, anh Kim Ngọc T, chị Kim Lệ Th do ông Kim Ngọc T đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ghi ngày 15/3/2017 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tuấn T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/12/2012, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218.12.053.1378968.TD, ngày 18/12/2012 với Bên vay là Công ty CP TNHH Dinh Dưỡng thú y H nay là Công ty CP Dược thú y V.

Hợp đồng tín dụng có các nội dung cơ bản như sau: Số tiền hạn mức vay: 5.000.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay vốn là 05 tháng kể từ ngày giải ngân món vay đó.Trả gốc vay: Bên vay phải trả nợ gốc khoản vay vào ngày đáo hạn ghi trên khế ước nhận nợ. Trả lãi vay: Bên vay phải trả lãi vay định kỳ 01 tháng/kỳ. Lãi suất áp dụng là: quy định tại các khế ước nhận nợ. Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng còn có những quy định khác về các loại lãi suất điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, lãi suất quá hạn, tiền phạt, quyền và nghĩa vụ của các bên, hiệu lực của hợp đồng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Công ty CP Dược thú y V, M - Chi nhánh L đã giải ngân đầy đủ cho bên vay số tiền là 2.960.973.700 đồng, thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày nhận nợ theo từng khế ước:

- Khế ước nhận nợ số LD1325200335 ngày 06/9/2013: Số tiền giải ngân 311.420.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất cho vay cố định 11%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 09/9/2013 đến ngày 09/2/2014.

- Khế ước nhận nợ số LD1325600198 ngày 11/9/2013: Số tiền giải ngân 240.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất cho vay cố định 11%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 13/9/2013 đến ngày 13/2/2014

- Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013: Số tiền giải ngân 595.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân cộng biên độ

4,4%năm, lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,2%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 23/5/2013 đến ngày 23/10/2013.

- Khế ước nhận nợ số LD1315600238 ngày 04/6/2013: Số tiền giải ngân 417.273.700 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân cộng biên độ 4,4%năm, lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,2%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 05/6/2013 đến ngày 05/11/2013.

- Khế ước nhận nợ số LD1322800409 ngày 15/8/2013. Số tiền giải ngân 997.280.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất cố định 11%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 16/8/2013 đến ngày 16/1/2014.

- Khế ước nhận nợ số LD1324200690 ngày 27/8/2013: Số tiền giải ngân 400.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân cộng biên độ 4,7%năm, lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,7%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 30/8/2013 đến ngày 30/1/2014.

Tính đến thời điểm ngày 04/04/2019, Công ty CP Dược thú y Việt Thái đã trả được số tiền là:

(Đơn vi: VND)

STT	Số khế ước	Số tiền giải ngân	Nợ gốc đã trả	Nợ lãi đã trả	Tổng
1	LD1325200335	311.420.000	0	3.996.556	3.996.556
2	LD1325600198	240.000.000	0	2.786.666	2.786.666
3	LD1314300200	595.000.000	487.000.298	39.227.608	526.227.906
4	LD1315600238	417.273.700	210.573.681	24.783.740	235.357.421
5	LD1322800409	997.280.000	0	20.111.814	20.111.814
6	LD1324200690	400.000.000	0	7.915.556	7.915.556
Tổng cộng		**2.960.973.700**	**697.573.979**	**98.821.940**	**796.395.919**

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay của Công ty CP Dược thú y V tại Ngân hàng TMCP Q– CN L, ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông Trần H, ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T đã tự nguyện thế chấp tài sản sau:

- Tài sản ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông Trần H: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, diện tích 37,6m2, Địa chỉ: khu tập thể Cty N, xã Y, thị xã H theo GCNQSDĐ số S 649683, do UBND thị xã H cấp ngày 06/8/2004 cho Hộ ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H. Giá trị tài sản thế chấp: Hai bên cùng thống nhất tổng giá trị tài sản thế chấp là 864.800.000 VND đồng. Nghĩa vụ được bảo đảm: Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay của Công ty CP Dược thú y V vay vốn tại M là 605.360.000 đồng và tiền lãi. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 14/12/2012 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 2549/TC/HĐTC. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H, thành phố H theo đúng quy định của pháp luật.

- Tài sản ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 01, diện tích 580m2, Địa chỉ: xóm Tròn, thôn P, xã P, huyện C theo GCNQSDĐ số E 0051573, do UBND huyện C cấp ngày 19/10/1996 cho ông Kim Ngọc T. Giá trị tài sản thế chấp: Hai bên cùng thống nhất tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.425.300.000 đồng. Nghĩa vụ được bảo đảm: Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho mọi nghĩa vụ vay của Công ty CP Dược thú y V vay vốn tại MB. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 18/7/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1356/TC/HĐTC. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C,thành phố H theo đúng quy định của pháp luật.

- Tài sản ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T: Quyền sử dụng đất thửa đất số 215a, tờ bản đồ số 02 diện tích 47m2, địa chỉ thửa đất Khối 13, xã P, huyện S, tp.H theo GCNQSDĐ số AC 582248, do UBND huyện S cấp ngày 20/4/2007 cho ông Nguyễn Tuấn A. Giá trị tài sản thế chấp: Hai bên cùng thống nhất tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.410.000.000 đồng. Nghĩa vụ được bảo đảm: Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay của Công ty CP Dược thú y V vay vốn tại M là 987.000.000 đồng và tiền lãi (Ngày 14/11/2013 ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T đã trả gốc được 200.000.000 đồng nên số tiền gốc bảo đảm còn 787.000.000đồng). Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 22/3/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 578/2013/HĐTC. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S, thành phố H theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, vi phạm các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Ngân hàng TMCP Q– Chi nhánh L đề nghị Tòa án nhân dân huyên T:

1. Buộc bên vay là Công ty CP Dược thú y V trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q– CN L các khoản nợ theo các Hợp tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký với ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 04/04/2019 là: 4.590.851.819 đồng, trong đó nợ gốc là: 2.263.399.721 đồng và nợ lãi: 2.327.452.098 đồng.

2. Buộc Bên vay phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q– CN L số tiền nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký với ngân hàng , kể từ ngày 05/04/2019 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q– CN L.

3. Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty CP Dược thú y V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho Ngân hàng TMCP Q – CN L, thì M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án: Cưỡng chế bàn giao tài sản bảo đảm của khoản vay cho Ngân hàng MB để Ngân hàng tự mình xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; hoặc đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho M, các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, diện tích 37,6m2, Địa chỉ: khu tập thể Cty N, xã Y, thị xã H theo GCNQSDĐ số S 649683, do UBND thị xã H cấp ngày 06/8/2004 cho Hộ ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H đảm bảo cho số tiền vay vốn tại MB là 605.360.000 đồng và tiền lãi là 613.576.311 đồng (tính tròn 1989 ngày (tính từ ngày 23/10/2013 (ngày vi phạm nghĩa vụ đầu tiên của Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013) đến ngày 04/4/2019 xét xử sơ thẩm) x lãi suất 18,6% năm=613.576.311 đồng tiền lãi).

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 01, diện tích 580m2, Địa chỉ: xóm Tròn, thôn P, xã P, huyện C theo GCNQSDĐ số E 0051573, do UBND huyện C cấp ngày 19/10/1996 cho ông Kim Ngọc T.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 215a, tờ bản đồ số 02 diện tích 47m2, địa chỉ thửa đất Khối, xã P, huyện S, tp.H theo GCNQSDĐ số AC 582248, do UBND huyện S cấp ngày 20/4/2007 cho ông Nguyễn Tuấn A đảm bảo cho số tiền vay vốn tại M là 987.000.000 đồng (Ngày 15/11/2013 ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T trả gốc bảo đảm là 187.543.304 đồng và 12.456.696 đồng lãi nên còn 799.456.696đồng tiền gốc bảo đảm và tiền lãi là 800.529.939 (tính tròn 1965 ngày (tính từ ngày 16/11/2013 đến ngày 04/4/2019 xét xử sơ thẩm) x lãi suất 18,6% năm= 800.529.939 đồng tiền lãi).

4. Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q– CN L, Công ty CP Dược thú y V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q– CN L cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Nay Ngân hàng TMCP Q – CN L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về tiền chi phí thẩm định 9.000.000đồng và cũng không yêu cầu các đương sự trả lại tiền chi phí thẩm định cho Ngân hàng TMCP Q– CN L.

* Tại bản tự khai ngày 23/5/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông xác định ngày 18/12/2012 Công ty do ông làm giám đốc có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 218.12.053.1378968 với Ngân hàng TMCP Q– Chi nhánh L để vay vốn dùng vào tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thuốc thú y với hạn mức tín dụng là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng và đã được giải ngân theo khế ước nhận nợ mà công ty đã ký, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số LD132500335 ngày 06/9/2013 giải ngân 311.420.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 09/9/2013 đến ngày 09/02/2014);

- Khế ước nhận nợ số LD1325600198 ngày 11/9/2013, số tiền giải ngân là 240.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 13/9/2013 đến ngày 13/02/2014);

- Khế ước nhận nợ số LD131.430.0200 ngày 23/5/2013, số tiền giải ngân là 595.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 23/5/2013 đến ngày 23/10/2013);

- Khế ước nhận nợ số LD131.560.238 ngày 04/6/2013, số tiền giải ngân là 417.273.700 đồng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 05/6/2013 đến ngày 05/11/2013);

- Khế ước nhận nợ số LD1322800409 ngày 15/8/2013, số tiền giải ngân là 997.280.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 16/8/2013 đến ngày 16/01/2014);

- Khế ước nhận nợ số LD1324200690 ngày 27/8/2013, số tiền giải ngân là 400.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 20/8/2011 đến ngày 30/01/2014).

Công ty của ông đã nhận đủ số tiền giải ngân theo các khế ước. Lái suất hai bên thỏa thuận trong từng khế ước. Đến hạn trả nợ, công ty Việt Thái đã trả một phần số tiền còn nợ như đơn khởi kiện của Ngân hàng đã nộp tại Tòa án.

Để đảm bảo cho khoản vay thì ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H đã ký hợp đồng thế chấp số 2549 ngày 14/12/2012 đảm bảo khoản vay 605.360.000 đồng; ông Kim Ngọc Thành, bà Trần Thị Nhung đã ký hợp đồng thế chấp số 1356 ngày 18/7/2013, tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.425.300.000 đồng; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T đã ký hợp đồng thế chấp số 578 ngày 22/3/2013, tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.410.000.000 đồng, đảm bảo khoản vay 987.000.000 đồng.

Nay công ty cổ phần Dược thú y V đồng ý trả số tiền gốc là 2.263.399721 đồng và tiền lãi phát sinh. Trường hợp không trả được nợ, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật và xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

* Tại các bản tự khai ngày 25/5/2017, ngày 30/5/2017, ngày 01/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn D, anh Trần H do bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/12/2012, gia đình bà gồm: Trần Văn D, Nguyễn Thị H, Trần H có ký hợp đồng thế chấp tại trụ sở phòng công chứng số 2 thành phố H với nội dung: Bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội chi nhánh L. Bên thế chấp là hộ gia đình ông Trần Văn D, Nguyễn Thị H, Trần H. Tài sản thế chấp là 37,6m^2 đất ở, tại thửa số 15 địa chỉ thửa đất: khu tập thể công ty N, xã Y, thị xã H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 649683 do UBND thị xã H cấp ngày 06/8/2004 mang tên hộ Trần Văn D, Nguyễn Thị H. Các bên thống nhất tổng giá trị tài sản thế chấp nói trên là 864.800.000 đồng. Gia đình bà dùng tài sản thế chấp trên để thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q, chi nhánh L để đảm bảo cho khoản vay 605.360.000 đồng của công ty TNHH Dinh dưỡng - Thú y H (nay là công ty cổ phần dược thú y V). Tài sản thế chấp vẫn thuộc sở hữu của gia đình bà là Trần Văn D, Nguyễn Thị H, Trần H, vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi và không phát sinh gì khác.

Bà xác định tài sản thế chấp trên khi thế chấp gia đình bà là hoàn toàn tự nguyện. Nay Ngân hàng khởi kiện nếu công ty cổ phần dược thú y V không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản tiền gốc 605.360.000 đồng và lãi thì gia đình bà đồng ý trả nợ khoản tiền 605.360.000 đồng cho Ngân hàng nhưng do điều kiện khó khăn xin trả dần gốc 605.360.000 đồng theo hợp đồng đã ký còn tiền lãi thì gia đình bà xin được miễn. Nếu gia đình bà không trả được thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 07/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N cùng thống nhất trình bày:

Ngày 18/7/2013, ông T và vợ là Trần Thị N đã ký hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng số 2, thành phố H với nội dung: vợ chồng ông, bà sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 151, tờ bản đồ số 01, diện tích 580m^2 tại xóm T, thôn P, xã P, huyện C, tỉnh H nay là thành phố H theo GCNQSDĐ số E0051573 do

UBND huyện C cấp ngày 19/10/1996 cho ông Kim Ngọc T để đảm bảo khoản vay cho công ty cổ phần dược thú y V tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q chi nhánh L theo hợp đồng thế chấp số CC.1356/TC quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐG. Các tài sản thế chấp là của gia đình ông, bà hiện nay không có gì thay đổi so với khi ký hợp đồng thế chấp.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc công ty V trả số tiền nợ gốc và lãi thì ông, bà không có ý kiến gì về việc trả nợ của công ty. Đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho công ty V trả nợ để gia đình ông, bà xóa thế chấp. Trường hợp công ty không trả được nợ cho ngân hàng thì đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để gia đình ông, bà trả dần tiền nợ gốc và xin được miễn trả tiền lãi.

* Tại các bản tự khai ngày 03/9/2018, ngày 07/9/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị K cùng thống nhất trình bày:

Ngày 22/3/2013, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp tại trụ sở văn phòng công chứng H, số 74, Nguyễn Hữu H, phường L, quận H, thành phố H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q với nội dung của Hợp đồng thế chấp: Bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Q chi nhánh L. Bên thế chấp là hộ gia đình ông Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Tuấn A. Tài sản thế chấp là diện tích 47m2, thửa số 215a, tờ bản dồ số 02, địa chỉ thửa đất: khối 13, xã P, huyện S, Tp H theo giấy CNQSDĐ số AC 582248 do UBND huyện S cấp ngày 20/4/2007 mang tên anh Nguyễn Tuấn A cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho số tiền vay tối đa là 987.000.000 đồng của Công ty TNHH dinh dưỡng – thú ý H (nay là công ty cổ phần dược thú y V). Ông bà thống nhất tổng giá trị tài sản thế chấp nói trên là 1.410.000.000 đồng. Gia đình ông bà dùng tài sản thế chấp trên để thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q chi nhánh L để đảm bảo cho khoản vay tối đa là 987.000.000 đồng của công ty TNHH Dinh dưỡng - Thú y H. Tài sản thế chấp vẫn thuộc sở hữu của gia đình ông bà là Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi và không phát sinh gì khác.

Ông bà xác định tài sản thế chấp trên khi thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Nay Ngân hàng khởi kiện ông bà có ý kiến phía công ty cổ phần dược thú ý Vcó trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng và đề nghị ngân hàng TMCP quân đội phải trả lại vợ chồng ông bà bìa đỏ, nếu công ty cổ phần dược thú y Việt Thái không có khả năng thanh toán không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản tiền gốc là 987.000.000 đồng và lãi thì vợ chồng ông bà Nguyễn Tuấn A và Nguyễn Thị Kim T xin Ngân hàng TMCP Q miễn toàn bộ số tiền lãi và giảm số tiền gốc 987.000.000 đồng vay mà vợ chồng ông bà bảo đảm bằng tài sản thế chấp. Vợ chồng ông bà đề nghị Ngân hàng TMCP q cho vợ chồng ông bà trả nợ số tiền nợ bảo đảm trên trong thời gian 05 năm kể từ ngày 07/9/2018. Nếu không trả được thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp trên theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 13/11/2018 và trong quá trình giải quyết vụ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T, anh Kim Ngọc T, chị Kim Lệ T do ông Kim Ngọc T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và là người đại diện theo ủy quyền của vợ và hai con là bà Nguyễn Thị T, anh Kim Ngọc T, chị Kim Lệ T. Năm 1996 bố ông đã cho anh trai ông là Kim Ngọc T một thửa đất

tại xóm T, thôn P, xã P, huyện C, tỉnh H nay là thành phố H. Thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh trai ông là Kim Ngọc T. Năm 1994 ông kết hôn và sinh sống trên thửa đất này. Đến năm 1999 bố ông và anh trai ông thống nhất cho anh một thửa đất liền kế với thửa đất của ông T và có một phần lấn vào diện tích đất của ông T. Năm 1994 ông đã xây dựng 01 nhà cấp 4 trên diện tích đất mà bố ông và ông T đã cho. Năm 2008 ông được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đã được cho nêu trên. Năm 2016 ông xây dựng 01 nhà tầng lợp ngói diện tích sử dụng 110m^2 và tường bao trên diện tích đất mà ông đã được cấp GCNQSDĐ. Ngôi nhà này được xây dựng trên phần đất trước năm 1999 là của ông Thành nhưng sau đó bố ông và ông T đã thống nhất cho ông. Ngoài ra trên phần đất này còn có 01 phòng phun sơn do vợ chồng ông xây dựng năm 2011.

Việc năm 2013 ông T, bà N đã ký hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng số 2, thành phố H với Ngân hàng TMCP Q sử dụng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 151, tờ bản đồ số 01, diện tích 580m^2 tại xóm T, thôn P, xã P, huyện C theo GCNQSDĐ số E0051573 do UBND huyện C cấp ngày 19/10/1996 mang tên ông Kim Ngọc T để đảm bảo cho nghĩa vụ vay tiền của Công ty cổ phần dược thú y V với Ngân hàng Q thì vợ chồng ông cùng hai con đều không biết gì. Trên thửa đất này có một số tài sản là của ông T gồm 01 gian nhà cấp 4, 01 lán xưởng, 01 kho, công trình phụ, sân lát gạch trắng. Còn tài sản là ngôi nhà tầng xây năm 2016, tường bao và phòng phun sơn là tài sản do vợ chồng ông xây dựng. Các tài sản này hiện do gia đình ông quản lý, sử dụng, còn các tài sản khác trên phần đất của ông T là do gia đình ông T xây dựng và quản lý, sử dụng. Ông không biết việc ông T thế chấp đất và nhà ở nên không biết việc thay đổi hiện trạng trên đất.

Việc ngân hàng yêu cầu công ty Việt T trả nợ và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không trả được nợ thì đối với phần đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của ông T thì ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất và tài sản gắn liền trên đất gồm 01 nhà tầng diện tích sử dụng 110m^2 xây năm 2016, tường bao, phòng phun sơn thuộc sở hữu của gia đình ông thì trả lại cho vợ chồng ông.

Toà án đã tiến hành cho các đương sự hoà giải nhiều lần nhưng không được và các đương sự không thống nhất việc giải quyết vụ án. Các đương sự đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay, các đương sự giữ nguyên ý kiến và các đương sự không thoả thuận được với nhau việc giải quyết vụ án, không có chứng cứ gì khác giao nộp cho Toà án và cũng không có yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.

Sau phần tranh luận, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ: Áp dụng khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 271, 273 BLTTDS;

Áp dụng Điều 299, 317, 319, 342; Điều 463, điều 466, điều 470 BLDS;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Án lệ số 11/2017/AL về vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 236/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần Dược thú y V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền gốc là 2.263.399.721 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.327.452.098 đồng. Nếu không trả được nợ thì xử lý các tài sản thế chấp đứng tên ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H theo Hợp đồng thế chấp số 2549/TC/HĐTC ngày 14/12/2012; Ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N theo Hợp đồng thế chấp số 1356/TC/HĐTC ngày 18/7/2013; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T theo Hợp đồng thế chấp số 578/2013/HĐTC ngày 22/3/2013.

Về án phí: Bị đơn sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về tố tụng:** Ông Nguyễn Văn N, ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị T, ông Kim Ngọc T, bà Nguyễn Thị T, anh Kim Ngọc T, chị Kim Lệ T đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt. Ông Trần Văn D, anh Trần H vắng mặt nhưng có bà Nguyễn Thị H đại diện nên Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 03 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và xác minh đăng ký kinh doanh thì Công ty cổ phần Dược thú y V (Trước đây là Công ty TNHH dinh dưỡng - thú ý H) có địa chỉ trụ sở tại: đường 295, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh B nên HĐXX căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2018/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC để giải quyết.

Tòa án đã ra các quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng ngoài những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì phía nguyên đơn, bị đơn, đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác nên phải chịu hậu quả pháp lý.

[2] **Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:** Ngày 26/4/2017 phía nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng. TAND huyện Tân Yên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35 của BLTTDS để thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] **Về thời hiệu khởi kiện:** Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218.12.053.1378968.TD ngày 18/12/2012 được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty CP Dược thú y V. Đối với Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 23/5/2013 đến ngày 23/10/2013. Đến ngày 24/10/2013 vi phạm nghĩa vụ do không trả tiền gốc và lãi như cam kết; Đối với Khế ước nhận nợ số LD1315600238 ngày 04/6/2013. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày

05/6/2013 đến ngày 05/11/2013. Đến ngày 06/11/2013 vi phạm nghĩa vụ do không trả tiền gốc và lãi như cam kết; Đối với Khế ước nhận nợ số LD1322800409 ngày 15/8/2013. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 16/8/2013 đến ngày 16/1/2014. Đến ngày 17/01/2014 vi phạm nghĩa vụ do không trả tiền gốc và lãi như cam kết; Đối với Khế ước nhận nợ số LD1324200690 ngày 27/8/2013. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 30/8/2013 đến ngày 30/1/2014. Đến ngày 31/01/2014 vi phạm nghĩa vụ do không trả tiền gốc và lãi như cam kết. Đối với Khế ước nhận nợ số LD1325200335 ngày 06/9/2013. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 09/9/2013 đến ngày 09/2/2014. Đến ngày 10/2/2014 vi phạm nghĩa vụ do không trả tiền gốc và lãi như cam kết; Đối với Khế ước nhận nợ số LD1325600198 ngày 11/9/2013. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 13/9/2013 đến ngày 13/2/2014. Đến ngày 14/2/2014 vi phạm nghĩa vụ do không trả tiền gốc và lãi như cam kết;

Như vậy, Công ty CP Dược thú y V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ. Ngày 16/5/2017 Tòa án thụ lý nên việc khởi kiện của phía nguyên đơn là nằm trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty CP Dược thú y V trả số tiền 4.590.851.819 đồng, trong đó nợ gốc là: 2.263.399.721 đồng và nợ lãi: 2.327.452.098 đồng tính đến ngày 04/4/2019 thấy:

Căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là Hợp đồng tín dụng số 218.12.053.1378968.TD, ngày 18/12/2012 và các khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty CP TNHH Dinh Dưỡng thú y H nay là Công ty CP Dược thú y V là người vay với mục đích vay vốn để tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng đã xác lập giữa các bên thì thấy đây là hợp đồng tín dụng có kỳ hạn, có lãi. Hợp đồng tín dụng trên đã được giải ngân qua 06 khế ước là: Khế ước nhận nợ số LD1325200335 ngày 06/9/2013, Khế ước nhận nợ số LD1325600198 ngày 11/9/2013, Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013, Khế ước nhận nợ số LD1315600238 ngày 04/6/2013, Khế ước nhận nợ số LD1322800409 ngày 15/8/2013, Khế ước nhận nợ số LD1324200690 ngày 27/8/2013 với tổng số tiền đã giải ngân là 2.960.973.700 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số 218.12.053.1378968.TD, ngày 18/12/2012 và các khế ước nhận nợ giữa các bên thì có chữ ký của ông Nguyễn Văn N, Giám đốc là đại diện theo pháp luật Công ty cổ phần Dược thú y V và có đóng dấu xác nhận của công ty là người vay với ngân hàng. Công ty cổ phần Dược thú y V đã trả tổng số tiền gốc là 697.573.979 đồng. Đến nay số tiền gốc chưa trả là: 2.263.399.721 đồng. Chứng cứ trên phù hợp lời khai của đại diện Ngân hàng là người cho vay nên có căn cứ xác định Công ty cổ phần Dược thú y V còn nợ tổng số tiền gốc chưa thanh toán đến ngày 04/4/2019 là: 2.263.399.721 đồng.

Về lãi suất của số tiền vay: Theo hợp đồng tín dụng các bên đã giao kết và thỏa thuận lãi suất tiền vay theo thỏa thuận từng khế ước nhận nợ thì:

- Khế ước nhận nợ số LD1325200335 ngày 06/9/2013: Số tiền giải ngân 311.420.000 (Ba trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng). Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất cho vay cố định 11%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 09/9/2013 đến ngày 09/2/2014. Nợ lãi đã trả: 3.996.556 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD1325600198 ngày 11/9/2013: Số tiền giải ngân 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất cho vay cố định 11%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 13/9/2013 đến ngày 13/2/2014. Nợ lãi đã trả 2.786.666 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013: Số tiền giải ngân 595.000.000 (Năm trăm chín mươi năm triệu đồng). Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân cộng biên độ 4,4%năm, lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,2%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 23/5/2013 đến ngày 23/10/2013. Nợ lãi đã trả 39.227.608 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD1315600238 ngày 04/6/2013: Số tiền giải ngân 417.273.700 VND (Bốn trăm mười bảy triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm đồng). Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân cộng biên độ 4,4%năm, lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,2%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 05/6/2013 đến ngày 05/11/2013. Nợ lãi đã trả 24.783.740 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD1322800409 ngày 15/8/2013. Số tiền giải ngân 997.280.000 VND (Chín trăm chín mươi bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng). Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất cố định 11%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 16/8/2013 đến ngày 16/1/2014. Nợ lãi đã trả 20.111.814 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD1324200690 ngày 27/8/2013: Số tiền giải ngân 400.000.000 VND (Bốn trăm triệu đồng). Mục đích: Thanh toán tiền mua hàng Phương thức giải ngân: chuyển khoản 100%. Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân cộng biên độ 4,7%năm, lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,7%. Thời hạn vay: 05 tháng từ ngày 30/8/2013 đến ngày 30/1/2014. Nợ lãi đã trả 7.915.556 đồng.

Như vậy có căn cứ xác định Công ty cổ phần Dược thú y V đã trả tổng số tiền lãi là: 98.821.940 đồng, còn lại số tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng và lãi theo các khế ước nhận nợ đã thỏa thuận tính đến ngày 04/4/2019 thì Công ty cổ phần Dược thú y Việt Thái chưa trả số tiền lãi còn lại là: 2.327.452.098 đồng.

Đến hạn trả nợ do Công ty cổ phần Dược thú y V không trả nợ gốc, tiền lãi đến hạn và tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số 218.12.053.1378968.TD ngày 18/12/2012 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với Công ty cổ phần Dược thú y V và các khế ước nhận nợ gồm: Khế ước nhận nợ số LD1325200335 ngày 06/9/2013, Khế ước nhận nợ số LD1325600198 ngày 11/9/2013, Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013, Khế ước nhận nợ số LD1315600238 ngày 04/6/2013, Khế ước nhận nợ số LD1322800409 ngày 15/8/2013, Khế ước nhận nợ số LD1324200690 ngày 27/8/2013 nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát cần buộc Công ty cổ phần Dược thú y V có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là: 2.263.399.721 đồng và tiền lãi tính đến ngày 04/4/2019 là: 2.327.452.098 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và lãi mà Công ty

cổ phần Dược thú y V có nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 04/4/2019 là: 4.590.851.819 đồng.

Áp dụng án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 về *"Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần Dược thú y V 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này... cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q"*.

[5] Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo vay vốn có nội dung và hình thức phù hợp pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, diện tích 37,6m2, Địa chỉ: khu tập thể Cty N, xã Y, thị xã H theo GCNQSDĐ số S 649683, do UBND thị xã H cấp ngày 06/8/2004 cho Hộ ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 14/12/2012 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 2549/TC/HĐTC. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H, thành phố H theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay của Công ty CP Dược thú y V vay vốn tại M là 605.360.000 đồng. và tiền lãi là 613.576.311 đồng (tính tròn 1989 ngày (tính từ ngày 23/10/2013 (ngày vi phạm nghĩa vụ đầu tiên của Khế ước nhận nợ số LD1314300200 ngày 23/5/2013) đến ngày 04/4/2019 xét xử sơ thẩm) x lãi suất 18,6% năm=613.576.311 đồng tiền lãi).

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 01, diện tích 580m2, Địa chỉ: xóm T, thôn P, xã P, huyện C theo GCNQSDĐ số E 0051573, do UBND huyện C cấp ngày 19/10/1996 cho ông Kim Ngọc T. Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 18/7/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1356/TC/HĐTC. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho mọi nghĩa vụ vay của Công ty CP Dược thú y V vay vốn tại M.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 215a, tờ bản đồ số 02 diện tích 47m2, địa chỉ thửa đất Khối 13, xã P, huyện S, tp.H theo GCNQSDĐ số AC 582248, do UBND huyện S cấp ngày 20/4/2007 cho ông Nguyễn Tuấn A. Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 22/3/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 578/2013/HĐTC. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S, thành phố H theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay của Công ty CP Dược thú y V vay vốn tại M là (Ngày 15/11/2013 ông Nguyễn Tuấn A , bà Nguyễn Thị Kim T trả gốc bảo đảm là 187.543.304 đồng và 12.456.696 đồng lãi nên còn 799.456.696đồng tiền gốc bảo đảm và tiền lãi là 800.529.939 (tính tròn 1965 ngày (tính từ ngày 16/11/2013 (sau ngày trả nợ) đến ngày 04/4/2019 xét xử sơ thẩm) x lãi suất 18,6% năm= 800.529.939 đồng tiền lãi).

Các tài sản thế chấp được xử lý theo Hợp đồng thế chấp mà ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H; ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T đã ký kết với ngân hàng. Theo quy định tại Điều 299 BLDS thì khi Công ty CP Dược thú y V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q mà Công ty CP Dược thú y V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì: ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 14/12/2012 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 2549/TC/HĐTC; ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 18/7/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1356/TC/HĐTC; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 22/3/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 578/2013/HĐTC đã ký để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là 2.263.399.721 đồng và tiền lãi là 2.327.452.098 đồng và việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 304 và Điều 307 BLDS.

[6] Đối với tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người thế chấp thì xử lý theo Điều 325 BLDS, cụ thể:

1. Tại 01 biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2018, Hội đồng xem xét,thẩm định của Tòa án nhân dân huyện S, thành phố H tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản của ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị T gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất số 215a, tờ bản đồ số 02, khối 13, xã P, huyện S, thành phố H.

Địa chỉ: số 66B, khối 13, xã P, Huyện S, thành phố H.

Diện tích theo Giấy chứng nhận sử dụng QSDĐ số AC:582248 do UBND huyện S cấp ngày 20/04/2007 cho ông Nguyễn Tuấn A: 47 m^2

Tài sản trên đất

01 ngôi nhà cấp 4, 2 tầng, 1 gác lửng xây gạch, tường trát trong ngoài, tường 110mm, mái tôn.

Diện tích một sàn theo diện tích quyền sử dụng đất ghi trong giấy CNQSDĐ

Năm xây dựng: năm 2009.

Thửa đất giáp

Phía Bắc: giáp với lối đi của chợ

Phía Đông: giáp hộ bà V

Phía Tây: giáp hộ H N

Phía Nam: giáp hộ T

2. Tại 01 biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/09/2018, Hội đồng xem xét,thẩm định của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố H tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản của ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N gồm:

- Tài sản cần xem xét thẩm định:

Thửa đất số: 151, tờ bản đồ số:01, diện tích 580 m^2 (gồm 300 m^2 đất ở, 280 m^2 vườn tạp + ao), tại địa chỉ xóm T, thôn P, xã P, huyện C, thành phố H.

Các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số151, tờ bản đồ số:01, diện tích 580 m^2 (gồm 300 m^2 đất ở, 280 m^2 vườn tạp + ao), tại địa chỉ xóm T, thôn P, xã P, huyện C, thành phố H.

- Kết quả xem xét thẩm định:

Xem xét quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất:

- Về đất: Thửa đất có cạnh tiếp giáp:

+ Phía đông giáp ruộng (có ngõ đi)

+ Phía tây giáp hộ nhà ông Trần Văn T, Nguyễn Hữu C

+ Phía nam giáp hộ nhà ông Nguyễn Hữu D

+ Phía bắc giáp nhà ông Trần Văn L, Trần Văn C (theo giấy CN)

- Tài sản gắn liền trên đất:

+ 01 gian nhà cấp 04

+ 01 lán xưởng (có gác xép) để sản xuất mây tre đan và làm kho

+ 01 kho

+ Công trình phụ

+ Sân lát gạch trắng

Tất cả các công trình đều được xây dựng trước thời điểm thế chấp.

- Trên đất có các thành viên đang cư trú, sử dụng các công trình trên đất gồm:

Thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Kim Ngọc Thành.

Trên đất chỉ có ông Kim Ngọc T cư trú, sử dụng; vợ và các con ông T ở chỗ khác. Trên đất có một số người làm công cho ông T (sản xuất mây tre đan) chỉ đến làm, hết ca lại về. Ngoài ra có hộ gia đình ông Kim Ngọc T đang sinh sống (trên ngôi nhà xây năm 2016), gồm có ông Kim Ngọc T (sinh năm 1973), bà Nguyễn Thị T (vợ ông T- sinh năm 1974), anh Kim Ngọc T (sinh năm 1995), chị Kim Lệ T (sinh năm 2000), anh T, chị T là các con của ông Kim Ngọc T (ông Kim Ngọc T1 là em trai của ông Kim Ngọc T2).

3. Tại 01 biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2018, Hội đồng xem xét,thẩm định của Tòa án nhân dân quận H, thành phố H tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản của bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn D, anh Trần H gồm:

- Tài sản xem xét thẩm định:

Thửa đất số 15 có diện tích 37,6 m^2 tại địa chỉ thửa đất: khu tập thể Công ty N, xã Y, thị xã H, tỉnh H (nay là khu tập thể xây dựng khu N, tổ dân phố số 8, phường P, quận H, thành phố H) mang tên ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S649683, số vào sổ cấp GCN: 01361/QSDĐ/HB do UBND thị xã H, tỉnh H cấp ngày 06/08/2004. Hộ ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông Trần H đã thế chấp tài sản này để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH dinh dưỡng thú y H (nay là Công ty cổ phần Dược thú y V) tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

- Phần xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản:

Tiến hành xem xét tại thực địa, thực trạng tài sản thể hiện như sau:

Thửa đất hiện nay có địa chỉ cụ thể là số nhà 15, ngách 804/8, ngõ 804, tổ dân phố 8 đường Q, phường P, quận H, thành phố H.

Hiện nay trên đất có ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956; anh Trần H, sinh năm 1992 đang ở và sinh sống.

Trên diện tích đất có nhà 3.5 tầng xây bê tông kiên cố, nhà xây từ năm 2007 đến năm 2010 thì hoàn thiện.

Tầng 1 là diện tích trần nhà để xe và diện tích phòng khách, ở giữa là diện tích cầu thang đi lên tầng trên.

Tầng 2 là diện tích nhà bếp và 01 phòng ngủ

Tầng 3 là 02 phòng ngủ

Tầng tum là diện tích phòng thờ và sân phơi đồ

Từ khi thế chấp năm 2012 đến nay nhà không có sửa chữa hay thay đồ gì.

Ngoài ra không xem xét hay thẩm định tài sản nào khác.

[7] Đối với: 01 ngôi nhà 01 tầng xây năm 2016, tường bao, diện tích khoảng 80 m^2, lợp ngói, 01 phòng phun sơn. Do ông Kim Ngọc T1 xây dựng tại thửa đất số151, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ xóm T, thôn Phú V, xã P, huyện C, thành phố H (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/09/2018 của TAND huyện C) là tài sản của gia đình ông Kim Ngọc T, bà Nguyễn Thị T, anh Kim Ngọc T, chị Kim Lệ T được hình thành sau thời điểm thế chấp và không thuộc sở hữu của ông Kim Ngọc T2, bà Trần Thị N nên khi xử lý cùng tài sản thế chấp để trả nợ ngân hàng thì tài sản này của gia đình ông Kim Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2, anh Kim Ngọc T2, chị Kim Lệ T2 được trả lại bằng giá trị tiền cho gia đình ông Kim Ngọc T2, bà Nguyễn Thị T2, anh Kim Ngọc T2, chị Kim Lệ T2. Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì *"Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)".* Do vậy, Gia đình ông Kim Ngọc T, bà Nguyễn Thị T, anh Kim Ngọc T, chị Kim Lệ T được quyền ưu tiên khi có nhu cầu mua tài sản này.

[8] Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H; ông Kim Ngọc T2, bà Trần Thị N; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị T giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đã đăng ký giao dịch đảm bảo (Theo các hợp đồng thế chấp mà những người có tên nêu trên đã ký kết với ngân hàng) cho việc vay vốn của Công ty CP Dược thú y V khi Công ty CP Dược thú y V thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Đối với khoản tiền gốc, lãi mà các đương sự khai đã thanh toán, nay các đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty CP Dược thú y V phải chịu 112.590.851 đồng án phí DSST.

[10] Đối với số tiền nộp tạm ứng chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 9.000.000 đồng cho: TAND huyện C (nộp 03 triệu đồng), TAND quận H (nộp 03 triệu đồng), TAND huyện S (nộp 03 triệu đồng). Nay do Ngân hàng TMCP Q– CN L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về tiền chi phí thẩm định và cũng không yêu cầu các đương sự trả lại tiền chi phí thẩm định cho Ngân hàng TMCP Q– CN L.

Đây là thể hiện quyền tự định đoạt của đương sự nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào: Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 429; khoản 2 Điều 277; Điều 299; Điều 304; Điều 307; Điều 325 của BLDS; Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 02, khoản 03 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của BLTTDS; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016; Án lệ số: 11/2017/AL ngày 14/12/2017; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1- Buộc Công ty Cổ phần Dược thú y V có nghĩa vụ trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Qi với tổng số tiền là: 4.590.851.819 đồng (Trong đó, nợ gốc là: 2.263.399.721 đồng và nợ lãi: 2.327.452.098 đồng).

Các tài sản thế chấp mà ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông Trần H, ông Kim Ngọc T2, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T thế chấp để đảm bảo vay vốn được xử lý theo Hợp đồng thế chấp mà ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H; ông Kim Ngọc T2, bà Trần Thị N; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T đã ký kết với ngân hàng. Theo quy định tại Điều 299 BLDS thì khi Công ty CP Dược thú y V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q mà Công ty CP Dược thú y V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì: ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 14/12/2012 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 2549/TC/HĐTC, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, diện tích 37,6m2, Địa chỉ: khu tập thể Cty N, xã Y, thị xã H theo GCNQSDĐ số S 649683, do UBND thị xã H cấp ngày 06/8/2004 cho Hộ ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H; ông Kim Ngọc T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 18/7/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1356/TC/HĐTC, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 01, diện tích 580m2, Địa chỉ: xóm T, thôn P, xã P, huyện C theo GCNQSDĐ số E 0051573, do UBND huyện C cấp ngày 19/10/1996 cho ông Kim Ngọc T2; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 22/3/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 578/2013/HĐTC, (Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa đất số 215a, tờ bản đồ số 02 diện tích 47m2, địa chỉ thửa đất Khối 13, xã P, huyện S, tp.H theo GCNQSDĐ số AC 582248, do UBND huyện S cấp ngày 20/4/2007 cho ông Nguyễn Tuấn A) đã ký để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là 2.263.399.721 đồng và tiền lãi là 2.327.452.098 đồng và việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 304 và Điều 307 BLDS.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần H; ông Kim Ngọc T2, bà Trần Thị N; ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Kim T giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

đã đăng ký giao dịch đảm bảo (Theo các theo Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 14/12/2012 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 2549/TC/HĐTC; Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng Số 2 chứng nhận ngày 18/7/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1356/TC/HĐTC; Hợp đồng thế chấp được công chứng viên Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 22/3/2013 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 578/2013/HĐTC mà những người có tên nêu trên đã ký kết với ngân hàng) cho việc vay vốn của Công ty CP Dược thú y V khi Công ty CP Dược thú y V thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty CP Dược thú y V 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho vay thì lãi suất mà Công ty CP Dược thú y V vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

2. Về án phí: Buộc Công ty CP Dược thú y V phải chịu 112.590.851 đồng án phí DSST.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 53.795.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: AA/2016/0003679, ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về chi phí thẩm định: Do Ngân hàng TMCP Q– CN L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về tiền chi phí thẩm định 9.000.000đồng và cũng không yêu cầu các đương sự trả lại tiền chi phí thẩm định cho Ngân hàng TMCP Q– CN L. Nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS T;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Ánh Dương