

Bản án số: 11/2018/KDTM-ST
Ngày 22-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Nguyễn Minh Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Lê Kim Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2018/TLST-KDTM ngày 06 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2018/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2018/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ: Số 442 N, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Trần Công Đ; cư trú tại: Số 20 Đ, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2018). Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Thanh T; cư trú tại: Xóm T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2018). Có mặt.

- Bà Phạm Thị T; cư trú tại: Phòng 2408, tòa nhà CT7J, khu đô thị D, phường D, quận H, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2018). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B; địa chỉ: Số 1280 N, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lưu Thị M; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 9E, tập thể nội thương Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số 1280 N, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Giám đốc Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lưu Thị M;

2. Ông Đoàn Đắc T;

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 9E, tập thể nội thương Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số 1280 N, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

3. Ông Lưu Thành N;

4. Bà Lê Thu H;

Cùng cư trú tại: Số 15/38/278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng.

Bà M, ông T, ông N và bà H đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 12 năm 2017; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 3 năm 2018, ngày 20 tháng 11 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bày:

Ngày 18 tháng 8 năm 2016, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) và Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B (sau đây gọi tắt là Công ty B) ký hợp đồng tín dụng với nội dung: Hạn mức cho vay là 4.500.000.000 đồng, thời hạn có hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay, lãi suất vay và phạt chậm trả lãi được quy định trong các khế ước nhận nợ.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, trong thời gian từ ngày 15 tháng 02 năm 2017 đến ngày 07 tháng 6 năm 2017, Công ty B và Ngân hàng A đã ký 10 khế ước nhận nợ với tổng số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất vay từ 8,7%-8,8%/năm, mỗi năm được tính là 365 ngày (riêng hai khế ước đầu, mỗi năm được tính là 360 ngày); lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một

lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Bắt đầu từ khế ước nhận nợ ngày 22 tháng 3 năm 2017, các bên thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Tất cả số tiền trên đều được giải ngân qua phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty B tại Ngân hàng A - Phòng Giao dịch T.

Cũng trong ngày 18 tháng 8 năm 2016, ông Đoàn Đắc T và bà Lưu Thị M lập văn bản cam kết đồng ý cùng trả nợ với Công ty B theo đúng kỳ hạn và các nội dung của hợp đồng tín dụng cũng như khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng A đã ký hợp đồng thế chấp tài sản với bên thứ ba, gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 162c, tờ bản đồ số 10, khu B, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của ông Đoàn Đắc T và bà Lưu Thị M.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 239/327, tờ bản đồ số 09, khu B, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đoàn Đắc T và bà Lưu Thị M.

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23 và ngôi nhà 02 tầng diện tích 48m² tại số 15, ngách 17, ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lưu Thành N.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã thanh toán cho Ngân hàng A tổng cộng 3.261.386.018 đồng, Ngân hàng đã tiến hành giải chấp hai tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đoàn Đắc T và bà Lưu Thị M. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty B còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.325.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 123.905.167 đồng, số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn là 708.736.162 đồng và số tiền phạt chậm trả lãi là 13.992.128 đồng, tổng cộng là 2.171.633.456 đồng. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền trên và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ.

Trường hợp Công ty B và ông T, bà M không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lưu Thành N. Khi xử lý tài sản bảo đảm, đối với công trình xây dựng sau khi ông Lưu Thành N đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, Ngân hàng A đồng ý thanh toán cho chủ sở hữu là ông Lưu Thành N và bà Lê Thu H giá trị của toàn bộ tài sản theo kết quả định giá của Hội đồng định giá quận N là 154.902.350 đồng.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T thống nhất trình bày:

Bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T nhất trí với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng, 10 khế ước nhận nợ, cũng như việc thế chấp các tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty B tại Ngân hàng A.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty B còn nợ Ngân hàng A số tiền 2.171.633.456 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.325.000.000 đồng. Ông T và bà M đề nghị Ngân hàng A miễn toàn bộ số tiền lãi, đồng thời tạo điều kiện cho ông bà và Công ty B được thanh toán số tiền nợ gốc trong vòng 02 năm (năm 2019 và năm 2020) để thu hồi tài sản bảo đảm, hoàn trả cho ông Lưu Thành N.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Thành N và bà Lê Thu H thống nhất trình bày:

Do có quan hệ họ hàng và tin tưởng vợ chồng ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M nên năm 2010, ông Lưu Thành N đã thế chấp tài sản riêng là quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23 và ngôi nhà 02 tầng diện tích 48m² tại số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng để vay tiền cho Công ty B tại Ngân hàng A. Nhà đất này ông Lưu Thành N được vợ chồng em gái là Lưu Thị P và Nguyễn Thế V tặng cho riêng theo hợp đồng tặng cho lập ngày 14 tháng 4 năm 2008 tại Phòng Công chứng số 5, thành phố Hải Phòng.

Trên diện tích đất nêu trên, ngoài căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 48m² đã được ghi trong hợp đồng thế chấp, còn có 01 khu bấp diện tích khoảng 30m², 01 garage để ô tô diện tích khoảng 50m². Những công trình trên do vợ chồng ông N và bà H xây dựng sau khi ông N đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng.

Đối với số tiền Công ty B còn nợ Ngân hàng A tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông N và bà H đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ số tiền lãi và tạo điều kiện cho ông T, bà M thanh toán dứt điểm số tiền gốc trong năm 2019. Ông N và bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lưu Thành N trong trường hợp Công ty B và ông T, bà M không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng:

Thửa đất số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử

dụng của ông Lưu Thành N có diện tích 178,77m², tầng 7,27m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có kích thước cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp ngõ đi chung, phía Đông tiếp giáp hộ gia đình ông H, phía Tây giáp ngõ đi chung, phía Nam giáp hộ gia đình ông N; thửa đất có chiều dài 30,3m, chiều rộng 5,9m.

Trên đất có 01 nhà chính 02 tầng; 01 gian nhà cấp 4 tường gạch 110, mái lợp tôn mạ màu; khu công trình phụ gồm nhà bếp, nhà vệ sinh, khu phụ để đồ.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05 tháng 7 năm 2018 và Bảng tổng hợp giá trị công trình, vật kiến trúc trên đất ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Hội đồng định giá tài sản quận N, thành phố Hải Phòng:

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất (không bao gồm căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 48m²) tại thửa đất số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đà N, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng có tổng trị giá là 154.902.350 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc buộc Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải liên đới thanh toán toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.171.633.456 đồng và số tiền lãi phát sinh cho đến thời điểm thanh toán dứt điểm khoản nợ, cũng như yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng trong trường hợp Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng A về việc thanh toán cho ông Lưu Thành N và bà Lê Thu H toàn bộ giá trị của phần công trình xây dựng thêm theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản quận N trong trường hợp tài sản bảo đảm bị phát mại để thu hồi nợ.

Về án phí: Công ty B phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm khởi kiện, Công ty B có trụ sở tại số 1280 N, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải liên đới thanh toán số tiền gốc, tiền lãi và phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử đánh giá như sau: Hợp đồng cấp tín dụng số TOH.DN.262.170816 ngày 18 tháng 8 năm 2016 cũng như 10 khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng A và Công ty B được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết hợp đồng là người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và có đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ khế ước nhận nợ ngày 22 tháng 3 năm 2017, các bên thỏa thuận phạt chậm trả lãi với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ngày 18 tháng 8 năm 2016, ông Đoàn Đắc T và bà Lưu Thị M lập bản cam kết đồng ý cùng trả nợ với Công ty B; nội dung bản cam kết thể hiện, Ngân hàng A có quyền yêu cầu một trong hai bên hoặc cả hai bên cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[3] Sau khi ký các khế ước nhận nợ, Ngân hàng A đã giải ngân cho Công ty B số tiền 4.500.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã thanh toán cho Ngân hàng A tổng cộng 3.261.386.018 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 3.175.000.000 đồng, số tiền nợ lãi và phạt chậm trả lãi là 86.386.018 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty B còn nợ Ngân hàng A số tiền gốc là 1.325.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 123.905.167 đồng, số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn là 708.736.162 đồng và số tiền phạt chậm trả lãi là 13.992.128 đồng, tổng cộng 2.171.633.456 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc buộc Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 2.171.633.456 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Theo án lệ số 08/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân tối cao, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải thanh toán cho Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M 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 A thì lãi suất mà Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng A theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Công ty B, bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T không thanh toán được khoản nợ, Hội đồng xét xử đánh giá như sau: Bên thế chấp tài sản là ông Lưu Thành N thừa nhận đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 48m² tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình để vay tiền cho Công ty B tại Ngân hàng A. Những tài sản trên ông Lưu Thành N được tặng cho riêng theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14 tháng 4 năm 2008 giữa ông Nguyễn Thế V, bà Lưu Thị P và ông Lưu Thành N tại Phòng Công chứng số 5, thành phố Hải Phòng; trong đó thể hiện ông N là người được tặng cho duy nhất. Việc tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, việc ông Lưu Thành N ký hợp đồng thế chấp toàn bộ nhà đất trên để vay tiền cho Công ty B tại Ngân hàng A là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp, ông Lưu Thành N có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Việc thế chấp được lập thành văn bản, công chứng tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Hải Phòng và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, thành phố Hải Phòng; tài sản thế chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; như vậy, hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010) và Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005.

[7] Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng A và ông Lưu Thành N được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng trong trường hợp Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M không thanh toán

được khoản nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng có diện tích 178,77m², tăng 7,27m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và kết quả xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phần diện tích đất tăng thêm là do sai sót trong công tác đo đạc, không có tranh chấp và không lấn chiếm. Trong hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận, khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì thì Ngân hàng A hoặc cơ quan có thẩm quyền có toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp (cả phần diện tích vượt quá, nếu có) để thu hồi nợ. Vì vậy, tuy diện tích đất thế chấp có sự thay đổi nhưng không làm ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản bảo đảm khi Công ty B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng.

[9] Trên diện tích đất thế chấp nêu trên, ngoài căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 48m² đã được ghi trong hợp đồng thế chấp, còn có một khu nhà phụ và một gian nhà cấp 4, tường xây gạch chỉ 110, mái lợp tôn mạ màu. Những tài sản này được xây dựng sau khi ông N đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, là tài sản chung của ông Lưu Thành N và bà Lê Thu H. Theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 10 năm 2010 giữa Ngân hàng A và ông Lưu Thành N thì tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy, khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, đối với phần tài sản xây dựng thêm, lẽ ra Ngân hàng A chỉ có trách nhiệm thanh toán cho đồng sở hữu là bà Lê Thu H giá trị tài sản tương ứng với phần mà bà Hiền được hưởng. Tuy nhiên, Ngân hàng A đồng ý thanh toán cho ông Lưu Thành N và bà Lê Thu H toàn bộ giá trị của phần tài sản xây dựng thêm theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 154.902.350 đồng; như vậy là có lợi cho ông Lưu Thành N nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; vì vậy bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 233, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 16 Điều 4, Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các điều 167, 323, 342, 343 và 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010);

Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005;

Điều 4 và Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Các khoản 12, 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B và ông Đoàn Đắc T, bà Lưu Thị M phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền nợ gốc là 1.325.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 123.905.167 đồng, số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn là 708.736.162 đồng và số tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 13.992.128 đồng; tổng cộng là 2.171.633.456 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi một triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B, bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T 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 A thì lãi suất mà Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B, bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 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 A.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B, bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên,

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 130, tờ bản đồ VM-23, tọa lạc tại địa chỉ số 15, ngách 17 (nay là ngách 38), ngõ 278 Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 893326, số vào sổ H04550/QSĐĐ/NQ do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20 tháng 02 năm 2008 cho bà Lưu Thị P và ông Nguyễn Thế V, chuyển chủ mới là ông Lưu Thành N (xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Quyền ngày 02 tháng 3 năm 2009) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Đối với số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có trách nhiệm thanh toán trước cho ông Lưu Thành N và bà Lê Thu H giá trị của phần tài sản xây dựng thêm là 154.902.350 đồng (một trăm năm mươi tư triệu chín trăm lẻ hai nghìn ba trăm năm mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp B, bà Lưu Thị M và ông Đoàn Đắc T phải liên đới nộp 75.432.000 đồng (bảy mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 56.370.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng) - tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005599 ngày 02 tháng 3 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Bích Diệp

