

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 08/2020/KDTM-ST

Ngày 31-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Minh Huê

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lợi

Ông Đỗ Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện An Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2019/TLST-KDTM ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10A/2020/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T; địa chỉ trụ sở: Số 51, L, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc C; Nơi cư trú: Số 06/B1, khu 618, tổ 40, cụm 4, phường X, quận T1, Thành phố Hà Nội; Chức vụ: Chuyên viên chính Xử lý nợ miền Bắc - Phòng Xử lý nợ miền Bắc, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T (Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 820/2020/GUQ-TPB.CMC ngày 15 tháng 12 năm 2020); có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V; địa chỉ trụ sở: Thôn K, xã T2, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T3; địa chỉ ĐKKHTT: Số 13, gác 02, ngõ 11, phố L, phường Q (nay là phường H1), quận H2, thành phố Hải Phòng (là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V); vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3; đều có địa chỉ: Số 75B/256, đường Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; ông V1 có mặt, bà H3 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần T (gọi tắt là Ngân hàng) do ông Hoàng Ngọc C là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngân hàng và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V (gọi tắt là Công ty V) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 03100611CB/HP-TPB/HMTD.11 ngày 10 tháng 6 năm 2011 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 20 tháng 01 năm 2012 (gọi tắt là Phụ lục Hợp đồng tín dụng). Theo nội dung Hợp đồng tín dụng và Phụ lục Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng cho Công ty V vay tổng hạn mức cấp tín dụng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn cho vay tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân, lãi suất thay đổi theo tháng/lần theo lãi suất thông báo của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tính trên số tiền gốc bị quá hạn và số ngày chậm trả. Phương thức tính lãi:

- Trường hợp áp dụng lãi suất theo tháng, tiền lãi vay được xác định như sau:

$$\text{Lãi tiền vay} = (\text{số dư nợ vay} \times \frac{\text{lãi suất tháng (\%)}}{30 \text{ ngày}} \times \text{số ngày thực tế tính lãi})$$

- Trường hợp áp dụng lãi suất theo năm, tiền lãi vay được xác định như sau:

$$\text{Lãi tiền vay} = (\text{số dư nợ vay} \times \frac{\text{lãi suất năm (\%)}}{365 \text{ ngày}} \times \text{số ngày thực tế tính lãi})$$

Thời hạn trả nợ gốc theo thời hạn cấp tín dụng, nợ lãi trả hàng tháng.

Tài sản bảo đảm gồm:

- Bất động sản tại Số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245568, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010. Trị giá tài sản 1.307.000.000 đồng.

- Bất động sản tại Số 50B/2/246, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245570, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00564 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Trị giá tài sản 401.000.000 đồng.

- Hàng hóa là 177.035 kg tôn sắt thép phế liệu theo hóa đơn số 0000008 ngày 08 tháng 6 năm 2011 do Công ty TNHH Q xuất bán cho Công ty V. Trị giá 1.850.015.750 đồng.

Tổng giá trị tài sản thế chấp là 3.558.015.075 đồng.

Việc thế chấp đã được lập Hợp đồng thế chấp tài sản, các Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V vay số tiền 3.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 11 tháng 6 năm 2011 (gọi tắt là Giấy nhận nợ), với lãi suất cho vay 25%/năm, lãi quá hạn 37,5%/năm, Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 11 tháng 6 năm 2011 đến ngày 12 tháng 12 năm 2011. Công ty V đã nhận đủ số tiền vay nhưng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty V trả nợ cho Ngân hàng nhưng tính đến ngày 16 tháng 8 năm 2012, Công ty V mới trả được cho Ngân hàng số tiền: 2.202.450.444 đồng (Trong đó: Nợ gốc đã trả là 1.785.924.186 đồng, nợ lãi trong hạn đã trả là 383.333.333 đồng, nợ lãi quá hạn trên nợ gốc đã trả là 31.350.321 đồng, phạt trên lãi chậm trả đã trả là 1.842.604 đồng. Từ ngày 16 tháng 8 năm 2012 đến nay, Công ty V không trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến hết ngày 22 tháng 02 năm 2018, Công ty V còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Nợ gốc: 1.214.075.814 đồng, Nợ lãi: 2.937.219.352 đồng. Tổng cộng: 4.151.295.166 đồng.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Công ty V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 22 tháng 02 năm 2018 là: 4.151.295.166 đồng (trong đó số nợ gốc phải trả là 1.214.075.814 đồng, nợ lãi phải trả là 2.937.219.352 đồng) và khoản tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ kể từ ngày 23 tháng 02 năm 2018 cho đến khi Công ty V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty V không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm:

- Bất động sản tại Số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245568, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010.

- Bất động sản tại Số 50B/2/246, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245570, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CH 00564 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1.

- Hàng hóa là 177.035 kg tôn sắt thép phế liệu theo hóa đơn số 0000008 ngày 08 tháng 6 năm 2011 do Công ty TNHH Q xuất bán cho Công ty V.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Đối với số tiền phạt trên lãi chậm trả Công ty V đã trả cho Ngân hàng 1.842.604 đồng, Ngân hàng đề nghị Tòa án cộng vào số tiền nợ gốc Công ty V đã trả cho Ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Công ty V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 28 tháng 12 năm 2020 là: 5.464.701.360 đồng, (trong đó: Nợ gốc là 1.212.233.210 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.252.468.150 đồng). Công ty V phải tiếp tục trả tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2020 cho đến khi Công ty V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty V không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm:

Quyền sử dụng 118,10m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng cấp 4, kết cấu khung chịu lực, sàn + mái BTCT, nền gạch bông, diện tích xây dựng 71m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ CT-11; địa chỉ nhà, đất: Số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản ba bên số: 02280211/HĐTC-BDS/HP.11 ngày 28 tháng 02 năm 2011 số công chứng: 895, Quyền số: 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 3 năm 2011.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3, nếu thiếu Công ty V phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Về việc ông Trần V1 khai ông và bà Trần Thị Lan H3 chỉ bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V đối với Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng là không đúng.

Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 36,20m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại số 50B/2/246, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245570, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00564 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1 và Hàng hóa là 177.035 kg tôn sắt thép phế liệu theo hóa đơn số 0000008 ngày 08 tháng 6 năm 2011 do Công ty TNHH Q xuất bán cho Công ty V.

Đối với bị đơn là Công ty V: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho người đại diện theo pháp luật của Công ty V là bà Nguyễn Thị T3 để bà T3 đến Tòa án nhân dân huyện An Dương giải quyết việc Ngân hàng khởi kiện Công ty V tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nhưng bà T3 đều vắng mặt không có lý do và không có quan điểm.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 5 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 trình bày: Ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 đã đồng ý cho Công ty V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà để thế chấp cho Công ty V vay tiền của Ngân hàng. Tài sản thế chấp là diện tích đất 118,10m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng cấp 4, kết cấu khung chịu lực, sàn + mái BTCT, nền gạch bông, diện tích xây dựng 71m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ CT-11; địa chỉ nhà, đất: số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010. Ông V1 và bà H3 đều tự nguyện tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ba bên số: 02280211/HĐTC-BDS/HP.11 ngày 28 tháng 02 năm 2011 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V đối với Ngân hàng. Chữ ký trên từng trang và chữ viết trong các văn bản: Hợp đồng thế chấp tài sản ba bên số: 02280211/HĐTC-BDS/HP.11 ngày 28 tháng 02 năm 2011, Biên bản định giá tài sản thế chấp, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của ông V1, bà H3. Sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, ông V1, bà H3 đã thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, thành phố Hải Phòng. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty V trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, ông V1, bà H3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông V1 trình bày: Giữ nguyên nội dung ông đã khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 5 năm 2019, do quen biết với Giám đốc của Công ty TNHH Q, nên ông V1 và bà H3 đã cho Giám đốc Công ty V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số CT-11, tại địa chỉ: Số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng đứng tên chủ sử dụng đất là bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010 để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, nhưng ông V1 và bà H3 chỉ bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V đối với Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng. Ông xác định ông và bà H3 đã tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng do sơ xuất nên ông, bà không đọc lại nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản. Nên việc Ngân hàng yêu cầu Công ty V trả nợ theo Hợp đồng tín dụng Ngân hàng và Công ty V đã ký kết, trong trường hợp Công ty V không trả được nợ cho Ngân hàng, ông không đồng ý về việc Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có

thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông và bà H3 theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Hiện tại ông và bà H3 đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để ghi bản tự khai, không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lan H3 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do đã vi phạm các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1, Điều 30; Điều 147; điểm b, khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228; khoản 2, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các điều 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ vào điểm g, khoản 1, Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 14, Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Căn cứ vào Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty V. Buộc Công ty V phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại và lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và quy định của pháp luật. Trong trường hợp Công ty V không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản Công ty V, ông V1, bà H3 đã ký với Ngân hàng. Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị phát mại các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 36,20m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại số 50B/2/246, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245570, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00564 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1 và Hàng hóa là 177.035 kg tôn sắt thép phế liệu theo hóa đơn số 0000008 ngày 08 tháng 6 năm 2011 do Công ty TNHH Q xuất bán cho Công ty V, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án kinh doanh thương mại: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản”. Bị đơn Công ty V có trụ sở tại thôn K, xã T2, huyện A, thành phố Hải Phòng nên theo

quy định tại khoản 1, Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty V bà Nguyễn Thị T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lan H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của Công ty V và bà Trần Thị Lan H3.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ giữa Ngân hàng và Công ty V đã được hai bên thống nhất thỏa thuận. Tuy nội dung Hợp đồng tín dụng có sự sai sót một phần về thông tin đối với tài sản thế chấp, song đây là lỗi nhầm lẫn trong quá trình soạn thảo Hợp đồng tín dụng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V1 và bà H3 đều xác nhận tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty V đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản ba bên số: 02280211/HĐTC-BDS/HP.11 ngày 28 tháng 02 năm 2011, Hợp đồng thế chấp tài sản cũng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Những người ký Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ có đủ thẩm quyền, đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho Công ty V vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Công ty V đã nhận đủ số tiền vay theo Giấy nhận nợ nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết. Do Công ty V vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án theo Điều 9 của Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ các chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V là 3.000.000.000 đồng. Công ty V đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.787.766.790 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc Công ty V còn phải thanh toán cho Ngân hàng là 1.212.233.210 đồng và lãi phát sinh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc Công ty V phải trả khoản tiền nợ gốc 1.212.233.210 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với khoản tiền lãi: Tại nội dung của Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ thì hàng tháng bên được cấp tín dụng phải trả lãi cho Ngân hàng, lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân là 25%, lãi suất thay đổi theo tháng/lần theo lãi suất thông báo của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tính trên số tiền nợ gốc bị quá hạn và số ngày chậm trả, tương ứng 37%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty V đã vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh lãi quá hạn nên yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc Công ty V phải trả lãi quá hạn là có căn cứ.

[6] Tính đến hết ngày 28 tháng 12 năm 2020, Công ty V còn nợ Ngân hàng số tiền lãi quá hạn là 4.252.468.150 đồng. Nên buộc Công ty V phải trả cho Ngân hàng số tiền 5.464.701.360 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.212.233.210 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.252.468.150 đồng).

[7] Kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2020, Công ty V còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

[8] Về việc Ngân hàng yêu cầu Công ty V phải trả số tiền phạt của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2020 đến khi Công ty V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng là không có căn cứ.

[9] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3, căn cứ các chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty V vay vốn của Ngân hàng, ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản ba bên số: 02280211/HĐTC-BDS/HP.11 ngày 28 tháng 02 năm 2011 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản 1) đối với Ngân hàng. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản 1, ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng diện tích đất 118,10m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng cấp 4, kết cấu khung chịu lực, sàn + mái BTCT, nền gạch bông, diện tích xây dựng 71m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ CT-11; địa chỉ nhà, đất: số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản 1 được thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản 1 là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[10] Theo điểm 5.1.1, khoản 5.1, Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản 1 quy định: “ *Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp:*

...Trong trường hợp Bên được cấp tín dụng buộc phải thực hiện nghĩa vụ khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng, ... ”. Công ty V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử

dụng của ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 nêu trên của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

[11] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng thì tài sản bảo đảm là 118,10m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng cấp 4, kết cấu khung chịu lực, sàn + mái BTCT, nền gạch bông, diện tích xây dựng 71m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ CT-11; địa chỉ nhà, đất: số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245568, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010 hiện do ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 quản lý sử dụng.

[12] Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 nếu thiếu Công ty V phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

[13] Về việc tại phiên tòa ông Trần V1 có quan điểm ông không đồng ý về việc Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông và bà Lan H3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp Công ty V không trả được nợ cho Ngân hàng. Vì ông và bà Lan H3 chỉ bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V đối với Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 đã tự nguyện tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, đã tự nguyện dùng tài sản của mình để đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ của Công ty V theo Hợp đồng tín dụng Công ty V đã ký với Ngân hàng, và ngoài lời trình bày, ông V1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc ông và bà Lan H3 chỉ bảo lãnh cho Công ty V vay số tiền 500.000.000 đồng.

[14] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 36,20m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại số 50B/2/246, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245570, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00564 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1 và Hàng hóa là 177.035 kg tôn sắt thép phế liệu theo hóa đơn số 0000008 ngày 08 tháng 6 năm 2011 do Công ty TNHH Q xuất bán cho Công ty V. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[15] Về việc có sự nhầm lẫn đối với thông tin trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng phải nghiêm túc rút kinh nghiệm trong quá trình

soạn thảo, in ấn, soát xét hợp đồng trước khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng không để sai sót, nhằm lẫn gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

[16] Về án phí: Công ty V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Toà án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[17] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1, Điều 30; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; điểm b, khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228; khoản 2, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào điểm g, khoản 1, Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 14, Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ vào Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần T đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V.

Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T số tiền tính đến hết ngày 28 tháng 12 năm 2020 là 5.464.701.360 đồng (Năm tỷ bốn trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm linh một nghìn ba trăm sáu mươi) đồng, (trong đó: Nợ gốc là 1.212.233.210 đồng, nợ lãi quá hạn 4.252.468.150 đồng).

Kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2020, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 03100611CB/HP-TPB/HMTD.11 ngày 10 tháng 6 năm 2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 20 tháng 01 năm 2012, Giấy nhận nợ số 01 ngày 11 tháng 6 năm 2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

Trường hợp Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần T thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân

sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần T, gồm:

Quyền sử dụng 118,10m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng cấp 4, kết cấu khung chịu lực, sàn + mái BTCT, nền gạch bông, diện tích xây dựng 71m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ CT-11; địa chỉ nhà, đất: số 75B/256, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00482 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1. Xác định thay đổi chủ sở hữu là ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản ba bên số: 02280211/HĐTC-BDS/HP.11 ngày 28 tháng 02 năm 2011 số công chứng: 895, Quyền số: 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 3 năm 2011.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Trần V1 và bà Trần Thị Lan H3, nếu thiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại Cổ phần T về việc đề nghị Tòa án buộc Công ty V phải trả số tiền phạt của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2020 đến khi Công ty V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần T đối với yêu cầu phát mại tài sản là Quyền sử dụng 36,20m² đất ở tại đô thị và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại số 50B/2/246, Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 245570, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00564 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị N1 và Hàng hóa là 177.035 kg tôn sắt thép phế liệu theo hóa đơn số 0000008 ngày 08 tháng 6 năm 2011 do Công ty TNHH Q xuất bán cho Công ty V.

4. Về án phí và yêu cầu thi hành án

Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại V phải chịu 113.464.701 đồng (Một trăm mười ba triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm linh một) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T 56.075.647 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 4006 ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương.

Trong 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 thoả 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Huế