

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

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

Bản án số: 08/2023/KDTM-ST.

Ngày: 12-7-2023.

“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 THÀNH PHỐ H-TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Xuân Hiền.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đinh Ngọc Phú và bà Ngô Thị Thời.
- *Thư K Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Vũ Cao Nguyên - Thư ký viên - Tòa án nhân dân thành phố H.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị M Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 16/2019/TLST-KDTM ngày 12/12/2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2023, các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (SBK)

Địa chỉ trụ sở chính: Số 198 Trần Quang Kh, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình Kh - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Vũ Đình Kh:

+ Ông Phạm Quang H - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ khu vực Miền Bắc – Khối xử lý nợ thuộc Ngân hàng TMCP Đ (vắng mặt).

+ Ông Đặng Văn H - Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ – Khối xử lý nợ thuộc Ngân hàng TMCP Đ (có mặt).

- Bị đơn: Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T.

Địa chỉ trụ sở theo ĐK kinh doanh: Số 231A B, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị N – Giám đốc – nơi đăng K cư trú: Đội 5, thôn 2, xã Ô, huyện K, tỉnh Hưng Yên (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Phạm Thị C, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Anh Vũ M T, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Ông Phạm Văn K, sinh năm 1957 và bà Trần Thị M, sinh năm 1960; đều ở địa chỉ: Khu Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (ông K và bà M đều có mặt).

+ Đại diện dòng họ Phạm: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1957/ông Phạm Văn H, sinh năm 1969/ông Phạm Văn L, sinh năm 1971; đều ở địa chỉ: Khu Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (các ông P, H và L đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là SBK) trình bày:

Ngày 29/4/2011 SBK chi nhánh Hải Dương và Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T (sau đây gọi tắt là Công ty T) do bà Ngô Thị N là người đại diện theo pháp luật K Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD với nội dung SBK cấp hạn mức tín dụng có giá trị tối đa là 3.000.000.000 đồng cho Công ty T; mục đích cấp tín dụng để Công ty T bổ sung vốn mua nguyên vật liệu; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày K hợp đồng và bên được cấp tín dụng phải rút vốn vay lần đầu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày K hợp đồng tín dụng; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân cùng từng món tiền vay, được ghi trong từng giấy nhận nợ; lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Tiền gốc được trả theo thỏa thuận tại giấy nhận nợ và tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày cuối của kỳ hạn trả lãi. Tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hạn mức tín dụng được xác định là các tài sản theo hợp đồng thế chấp dẫn chiếu hợp đồng tín dụng được SBK chấp thuận.

Ngày 09/6/2011, SBK chi nhánh Hải Dương và Công ty cổ phần T K Phụ lục 01 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 với nội dung sửa đổi bổ sung điều 4 về Biện pháp bảo đảm tiền vay để xác định tài sản đảm bảo cụ thể.

Ngày 09/6/2011 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hải Dương giữa ông Vũ M T-bà Phạm Thị C cùng đại diện theo pháp luật của Công ty T là bà Ngô Thị N và SBK chi nhánh Hải Dương đã K Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC. Theo đó, ông Vũ M T và bà Phạm Thị C đồng ý sử dụng tài sản là quyền sử dụng 83.95m² đất ở, trong

đó sử dụng riêng 75.6 m² và sử dụng chung ngõ đi 8.35m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị C số vào sổ H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005. Cùng ngày 09/6/2011 tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã được đăng K thế chấp tại Văn phòng đăng K quyền sử dụng đất thuộc phòng tài nguyên và môi trường thành phố H theo quy định.

Ngày 10/6/2011 Công ty T do bà Ngô Thị N đại diện đã K giấy nhận nợ lần 2 với SBK chi nhánh Hải Dương để SBK chi nhánh Hải Dương chuyển khoản số tiền 564.000.000 đồng vào tài khoản số 6607040000226 của Hợp tác xã cơ khí T tại ngân hàng PG Bank chi nhánh Hải Dương để bổ sung vốn mua sắt giữa Công ty T với HTX cơ khí T. Theo giấy nhận nợ thì thời hạn vay số tiền là 04 tháng kể từ ngày 10/6/2011 đến hết ngày 10/10/2011 với lãi suất cho vay kỳ đầu là 23%/năm và trả lãi hàng tháng, trả gốc vào ngày cuối kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty T mới thanh toán được số tiền gốc là 40.000.000 đồng, thanh toán được 37.306.543 đồng tiền lãi. Ngày 23/4/2019, Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính đến hết ngày 17/4/2019 với số tiền gốc là 524.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.196.957 đồng và nợ lãi quá hạn 1.182.657.489 đồng. Tổng là 1.708.854.446 đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty T là bà Ngô Thị N vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án chị Phạm Thị C trình bày: Chị và anh Vũ M T là vợ chồng, tại thời điểm năm 2009-2010 chị làm kế toán tại Công ty T; đến cuối năm 2011 thì không làm nữa vì công ty làm ăn không hiệu quả. Diện tích 83.95m² đất ở, trong đó sử dụng riêng 75.6 m² và sử dụng chung ngõ đi 8.35m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Thị C số vào sổ H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005 thuộc quyền sử dụng của chị có nguồn gốc được bố mẹ là ông K và bà M tặng cho, trên diện tích đất này có một phần nhà mái bằng hai tầng đã cũ của bố mẹ chị đã có trước đó nhưng vì đã cũ nên chỉ làm thủ tục tặng cho đất còn phần nhà cũ có thể phá bỏ để xây nhà mới và sau khi cho thì bố mẹ chị vẫn quản lý và ở trên phần nhà đất này. Do làm việc tại Công ty T nên khi bà N đặt vấn đề chị đồng ý thế chấp thửa đất này để công ty T vay tiền lần đầu ngày 26/4/2010 đến ngày 23/5/2011 thì đã xóa thế chấp. Sau đó đến tháng 6/2011 bà N lại đặt vấn đề nên chị đồng ý thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ để Công ty T vay tiền. Chị C xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC ngày 09/6/2011, chữ K chữ viết trong Hợp đồng đúng là do chị K và viết ra, tuy nhiên chị xác định lúc đó chỉ nghĩ là cho bà N mượn giấy chứng nhận nên khi K không xem nội dung của hợp đồng, việc

bà N đại diện vay cho Công ty T bao nhiêu tiền chị không biết và không được hưởng lợi gì từ số tiền này. Trước khi phát sinh hợp đồng thế chấp đối với thửa đất của chị phía ngân hàng cũng xuống thẩm định tài sản nhưng do bà N dẫn khi ngân hàng xuống thẩm định thì chỉ thửa đất ở phía ngoài cổng trên đó có nhà tạm là nhà của chị gái chị, vì không hiểu biết nên chị cũng chỉ như vậy. Nay chị xác định trách nhiệm trả nợ đối với khoản vay là trách nhiệm của Công ty T đối với ngân hàng; đối với yêu cầu của ngân hàng về việc phát mại tài sản là quyền sử dụng đất của chị theo hợp đồng thế chấp chị không nhất trí vì chị chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ M T trình bày: Anh và chị Phạm Thị C có quan hệ là vợ chồng; chị Phạm Thị C là chủ sử dụng diện tích 83.95m² đất ở, trong đó sử dụng riêng 75.6 m² và sử dụng chung ngõ đi 8.35m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Thị C số vào sổ H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005. Thửa đất này có nguồn gốc được ông K và bà M tặng cho chị Phạm Thị C. Do làm việc tại Công ty T nên khi bà N đặt vấn đề vợ anh đồng ý thế chấp thửa đất này để công ty T vay tiền lần đầu ngày 26/4/2010 đến ngày 23/5/2011 thì đã xóa thế chấp. Sau đó đến tháng 6/2011 bà N lại đặt vấn đề nên vợ anh đồng ý thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ để Công ty T vay tiền. Anh T xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC ngày 09/6/2011, chữ K chữ viết trong Hợp đồng đúng là do anh K và viết ra, tuy nhiên anh xác định lúc đó do tin tưởng và chỉ nghĩ là chị C cho bà N mượn giấy chứng nhận nên khi K anh không xem nội dung của hợp đồng, việc bà N đại diện vay cho Công ty T bao nhiêu tiền anh và chị C không biết và không được hưởng lợi gì từ số tiền này. Khi ngân hàng cũng xuống thẩm định tài sản do bà N dẫn chị C chỉ tài sản ở phía ngoài cổng trên đó có nhà tạm là nhà của chị gái chị C, vì không hiểu biết nên chị C cũng chỉ như vậy. Anh T xác định trách nhiệm trả nợ đối với khoản vay là trách nhiệm của Công ty T đối với ngân hàng; đối với yêu cầu của ngân hàng về việc phát mại tài sản là quyền sử dụng đất của chị C theo hợp đồng thế chấp anh không nhất trí vì chị C chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn K được bà Trần Thị M ủy quyền trình bày: Ông và bà Trần Thị M là vợ chồng, vợ chồng ông bà sinh được 3 người con gồm Phạm Thị Nh, Phạm Thị Ph và Phạm Thị C. Trước đây vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H diện tích 454m². Đến năm 2005 ông tách ra cho các con gồm chị Nhung 73m², chị Phương 73m² và chị C 75.6m²; phần còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Do tách đất cho các con nên diện tích 33.4m² phía trước đã dành để làm ngõ đi chung cho các hộ sau khi tách cụ thể mỗi hộ là 8.35m². Sau khi tách cho các con và cụ thể là đối với chị C

đã viết cam kết với vợ chồng ông là không được chuyển nhượng cho bất cứ ai bởi lý do phần diện tích vợ chồng ông cho chị C trên đó vẫn còn một phần nhà mái bằng hai tầng trong khi nhà hai tầng gắn liền với cả thửa đất còn lại của vợ chồng ông mà khi cho đất ông bà chưa làm thủ tục để cho chị C phần nhà này. Việc chị C, anh T đồng ý cho bà N là giám đốc Công ty T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của ngân hàng cũng như việc chị C, anh T ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất này bản thân vợ chồng ông không biết. Khi chị C tiếp người của ngân hàng xuống thẩm định tài sản ông cũng có nhà nhưng chỉ thấy chị C cùng cán bộ ngân hàng chỉ chỗ đối với thửa đất của chị Nhưng bên ngoài chứ không vào nhà. Bản thân ông K xác định chị C và anh T bị bà N lừa để bà N vay tiền của ngân hàng vì số tiền vay bao nhiêu chị C, anh T không biết và cũng không được hưởng lợi gì từ việc bà N vay tiền của ngân hàng. Ông K xác định bà N với tư cách đại diện cho Công ty T thì bà N phải chịu trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng theo đúng nội dung hợp đồng tín dụng đã ký còn Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của chị C không có giá trị pháp lý nên ông K không đồng ý cho phát mại.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Ông K, bà M chia tách đất cho các con nhưng các bên chưa xác định ranh giới, mốc giới cụ thể. Toàn bộ tổng diện tích hộ ông K – bà M cùng các con trong đó có phần đất của chị C theo hiện trạng là 899.2 m². Đơn vị đo đạc áp dụng phương pháp dẫn mốc tọa độ quốc gia xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng của chị Phạm Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cụ thể: Phía Đông giáp phần đất ông K-bà M tặng cho chị Phương có độ dài 13.28m; phía Tây giáp phần đất thuộc quyền sử dụng của ông K-bà M có độ dài 13.75m; phía Nam giáp phần đất sử dụng chung (ngõ đi chung) của các hộ có độ dài 5.6m; phía Bắc giáp phần đất ông K-bà M đang sử dụng có độ dài 5.62m. Trên diện tích đất chị C được ông K-bà M tặng cho hiện tồn tại một phần các công trình do ông K-bà M tạo dựng và hiện tại ông K-bà M đang quản lý sử dụng gồm: Một phần nhà mái bằng hai tầng gắn liền khối với phần nhà trên phần đất của ông K bà M diện tích 25.4 m²; một phần nhà phụ + vệ sinh mái bằng diện tích 8 m²; một phần lán tạm kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích 8 m²; một phần mái tôn phía trước là 8 m²; một phần mái tôn trước phần nhà tạm diện tích 0.5 m²; phần sân phía trước lát gạch đỏ diện tích 16.4 m²; về phía trước thửa đất có 01 cây xoài và 01 cây nhãn. Về phía sau thửa đất, theo diện tích đất ông K bà M tặng cho chị C đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận có 1.2 m² đất trên đó có ngôi mộ tổ của dòng họ Phạm.

Tại biên bản lấy lời khai đại diện dòng họ Phạm do ông Phạm Văn P đại diện xác định: Dòng họ Phạm sinh sống tại khu dân cư Đ, phường Tứ M từ lâu. Hiện tại, dòng họ có mộ tổ là cụ Phạm Quý C (húy Tỳ) được chôn cất tại đồng ruộng Chùa trước đây (sát ngay phía sau nhà ông K-bà M). Đến năm 2003 thì dòng họ tổ chức sửa sang, xây dựng thêm tường và lợp mái cho ngôi mộ như nguyên trạng hiện nay. Việc cơ quan nhà nước làm thủ tục

tách đất cho chị C trên cơ sở bố mẹ chị C là ông K bà M tặng cho chị C có 1.2 m² đất cấp chồng lần lên phần mộ, quan điểm của dòng họ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nhằm đảm bảo nguyên trạng khuôn viên cũng như kết cấu móng của ngôi mộ vì liên quan đến vấn đề tâm linh của dòng họ.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của SBK vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả cho SBK các khoản gốc lãi tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 12/7/2023. Cụ thể: tiền gốc là 524.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.196.957 đồng và nợ lãi quá hạn 1.877.522.493 đồng. Tổng là 2.403.719.450 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng và giấy nhận nợ đã K.

Trường hợp Công ty T không trả hoặc trả không hết các khoản nợ gốc và lãi suất cho SBK thì SBK được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

Trường hợp có đủ căn cứ chứng M các tài sản nằm trên diện tích đất phát mại là tài sản của ông K - bà M thì ngân hàng đề nghị toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản là quyền sử dụng đất của bà C sẽ được trả cho ngân hàng, nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì Công ty T vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong. Riêng đối với số tiền thu được từ việc bán phát mại tài sản là tài sản của ông K – bà M thì trả lại cho ông K – bà M theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty T thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì SBK sẽ thực hiện nghĩa vụ trả lại toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký giải chấp tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ phía nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty T phải chịu số tiền này và Công ty T phải hoàn trả số tiền SBK đã tạm ứng chi phí tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C giữ nguyên quan điểm không đồng ý việc phát mại tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp đã K vì bà C cho rằng chỉ cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K cho rằng khi tiến hành thẩm định đánh giá tài sản thế chấp, phía ngân hàng đã không xác định và định giá đúng thửa đất. Trường hợp nếu phải phát mại, ông đề nghị xem xét trả lại giá trị các tài sản của ông và vợ ông đã hình thành trên đất bằng tiền theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông đã nộp vào ngân hàng ngày 30/5/2012 để thực hiện thay nghĩa vụ trả một

phần gốc cho công ty T, ông K xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và ông sẽ tự giải quyết đối với công ty T.

Những người đại diện cho dòng họ Phạm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật nhằm bảo đảm quyền lợi cho dòng họ liên quan đến ngôi mộ tổ theo hướng không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, khuôn viên, kết cấu công trình mộ để giải quyết vấn đề tâm linh cho dòng họ.

Đại diện VKSND thành phố H phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư K là đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K, bà M, chị C, anh T và đại diện dòng họ Phạm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Ngô Thị N chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Trên cơ sở phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của SBK: Buộc Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 và giấy nhận nợ ngày 10/6/2011 tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 12/7/2023 với số tiền gốc là 524.000.000 đồng tiền gốc đã vay, tiền lãi suất trong hạn chưa trả là 2.196.957 đồng và nợ lãi quá hạn chưa trả là 1.877.522.493 đồng. Tổng là 2.403.719.450 đồng (*hai tỷ bốn trăm linh ba triệu bảy trăm mười chín nghìn bốn trăm năm mươi đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng và giấy nhận nợ đã K.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H mang tên Phạm Thị C còn lại sau khi trừ một phần diện tích 05 m² liên quan đến 1.2 m² cấp chôn cất vào mộ phần dòng họ Phạm vào phần diện tích sử dụng riêng 75.6 m², cụ thể: 75.6 m² - 05 m² = 70.6 m² (Phía Bắc giáp phần đất trừ do cấp chôn cất lên phần mộ (*đường ranh giới*) có độ dài 5.65m, phía Nam giáp phần đất sử dụng chung của chị C (*đường đi chung của các hộ*) có độ dài 5.60m, phía Đông giáp phần đất của chị Phương có độ dài 12.63m, phía Tây giáp phần đất hộ ông K-bà M có độ dài 12.63m) – (*có sơ đồ kèm theo*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi suất đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế

chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC ngày 09/6/2011 và Phụ lục 01 ngày 09/6/2011 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 về sửa đổi bổ sung điều 4 về Biện pháp bảo đảm tiền vay để xác định tài sản đảm bảo cụ thể. Cụ thể là quyền sử dụng diện tích đất sử dụng riêng còn lại là 70.6 m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005 mang tên Phạm Thị C cùng tài sản gắn liền với đất là một phần nhà mái bằng hai tầng gắn liền khối với phần nhà trên phần đất của ông K bà M diện tích 25.4 m²; một phần nhà phụ + vệ sinh mái bằng diện tích 8 m²; một phần lán tạm kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích 8 m²; một phần mái tôn phía trước là 8 m²; một phần mái tôn trước phần nhà tạm diện tích 0.5 m²; phần sân phía trước lát gạch đỏ diện tích 16.4 m²; về phía trước thửa đất có 01 cây xoài và 01 cây nhãn là tài sản của ông K – bà M.

Trong trường hợp phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải thanh toán trả ông Phạm Văn K và bà Trần Thị M toàn bộ giá trị bằng tiền một phần nhà mái bằng hai tầng gắn liền khối với phần nhà trên phần đất của ông K bà M diện tích 25.4 m²; một phần nhà phụ + vệ sinh mái bằng diện tích 8 m²; một phần lán tạm kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích 8 m²; một phần mái tôn phía trước là 8 m²; một phần mái tôn trước phần nhà tạm diện tích 0.5 m²; phần sân phía trước lát gạch đỏ diện tích 16.4 m²; về phía trước thửa đất có 01 cây xoài và 01 cây nhãn. Ông Phạm Văn K và bà Trần Thị M được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất sử dụng riêng 70.6 m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H theo quy định của pháp luật.

Người mua được tài sản phát mại là quyền sử dụng riêng diện tích 70.6 m² có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất sử dụng riêng khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền sử dụng chung diện tích đất ngõ đi chung.

- Buộc bị đơn Công ty T phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại và toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho SBK số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 giữa các bên tham gia giao kết đều có đăng K kinh doanh và với mục đích lợi nhuận nên được xác định là quan hệ tranh chấp về Kinh doanh thương mại. Khi tham gia giao kết hợp đồng, tại giấy chứng nhận đăng K kinh doanh thể

hiện Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T có trụ sở tại số 231A B, thành phố H, tỉnh Hải Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố H xác định ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị T là các cổ đông trong Công ty T là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 15/4/2011 công ty T đã tổ chức họp đại hội đồng cổ đông ủy quyền toàn bộ cho bà Ngô Thị N là Giám đốc quyết định mọi vấn đề liên quan đến khoản vay tại SBK. Do vậy, chủ thể bị kiện trong vụ án này là Công ty T và bà Ngô Thị N là người đại diện theo pháp luật để tham gia tố tụng nên ông Ngô Văn Cường và bà Nguyễn Thị Thu không phải là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như Tòa án xác định khi thụ lý vụ án.

[3] Về thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng và xét xử vắng mặt: Trong quá trình giải quyết vụ án, tiến hành xác M tại địa chỉ 231A B, thành phố H; từ 01/12/2019 đã được điều chỉnh thuộc địa giới hành chính của phường Lê Thanh Nghị và không thuộc địa giới hành chính của phường H, thành phố H nữa. Nhà, đất tại địa chỉ số 231A B chủ sở hữu là ông Lã Trọng V nhận chuyển nhượng của một người tên H1 từ tháng 11/2019. Kể từ khi về cư trú, sinh sống trên nhà đất tại địa chỉ này, ông Văn xác định không nghe thấy bất cứ ai nói gì về nội dung Công ty T có trụ sở tại số nhà này. Tiến hành làm việc với bà Lê Thị B ở Đội 5, thôn 2, xã Ô, huyện K, tỉnh Hưng Yên xác định bà N là con dâu bà Bé, đã thay đổi và nhập khẩu về cư trú cùng với bà từ đầu năm 2021 nhưng cùng chồng đi làm thuê trên thành phố Hà Nội thỉnh thoảng mới về và cũng không cho bà biết địa chỉ cụ thể, nội dung này cũng được Công an xã Ông Đ xác định. Do vậy, trong quá trình giải quyết vụ án do không thể tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho bà Ngô Thị N nên Tòa án thông qua thừa phát lại đã tiến hành thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bà Ngô Thị N tại nơi bà N đăng K hộ khẩu thường trú là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 174 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được coi là hợp lệ.

Kể từ ngày Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã nhiều lần hoãn phiên tòa vì lý do nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị hoãn. Riêng đại diện theo pháp luật của công ty T nhiều lần vắng mặt không có lý do. Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt đại diện theo pháp luật của bị đơn là phù hợp với điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của SBK yêu cầu công ty T phải thanh toán khoản tiền gốc, lãi suất theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 và giấy nhận nợ lần thứ hai ngày 10/6/2011, thấy rằng: Hợp đồng hạn mức tín dụng nêu trên đã được các bên

giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Căn cứ Hợp đồng hạn mức tín dụng, ngày 10/6/2011 phía ngân hàng đã giải ngân cho công ty T số tiền 564.000.000 đồng theo đúng nội dung giấy nhận nợ. Tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 12/7/2023, công ty T còn nợ ngân hàng 524.000.000 đồng tiền gốc đã vay, tiền lãi suất trong hạn chưa trả là 2.196.957 đồng và nợ lãi quá hạn chưa trả là 1.877.522.493 đồng. Tổng là 2.403.719.450 đồng (*hai tỷ bốn trăm linh ba triệu bảy trăm mười chín nghìn bốn trăm năm mươi đồng*) nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc công ty T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho SBK toàn bộ số tiền đã tính ở trên. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng và giấy nhận nợ đã K.

Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông Phạm Văn K đã nộp vào ngân hàng ngày 30/5/2012 để thực hiện thay nghĩa vụ trả một phần gốc cho công ty T, ông K xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và ông sẽ tự giải quyết đối với công ty T. Do vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[5] Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC ngày 09/6/2011; về xác định diện tích đất cho phát mại; về xử lý tài sản là công trình trên đất cho phát mại:

[5.1] Ngày 09/6/2011 tại Phòng công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương giữa ông Vũ M T và bà Phạm Thị C với SBK chi nhánh Hải Dương đã K kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC. Ngày 09/6/2011 bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã tiến hành đăng K thế chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, diện tích 83.95m² tại địa chỉ khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005 mang tên Phạm Thị C mà không đăng K giao dịch bảo đảm đối với tài sản gắn liền với đất. Bản thân chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị C cùng chồng là ông Vũ M T đều thừa nhận toàn bộ chữ K, chữ viết tại Hợp đồng thế chấp và đơn đăng K giao dịch bảo đảm là do đúng ông bà K và viết ra. Mặt khác bà C và ông T cũng xác định trước đó cũng đã thế chấp thửa đất này để công ty T vay tiền tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Hải Dương và đã được xóa thế chấp ngày 23/5/2011. Nội dung bà C và ông T cho rằng chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi K hợp đồng thế chấp đã không đọc, cũng như khi ngân hàng xuống thẩm định tài sản vì nghe theo chỉ dẫn của bà N đã chỉ không đúng vị trí thửa đất là không có căn cứ để chấp. Do vậy xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC ngày 09/6/2011 giữa bên nhận thế chấp là SBK

chi nhánh Hải Dương với bên thế chấp là ông Vũ M T và bà Phạm Thị C có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết.

[5.2] Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, diện tích 83,95m² tại địa chỉ khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005 mang tên Phạm Thị C có nguồn gốc do ông K bà M tách cho chị C nhưng trên thực tế các bên chưa xác định ranh giới, mốc giới cụ thể. Đơn vị đo đạc đã áp dụng phương pháp dẫn mốc tọa độ quốc gia xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng của chị Phạm Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cụ thể: Phía Đông giáp phần đất ông K-bà M tặng cho chị Phương có độ dài 13.28m; phía Tây giáp phần đất thuộc quyền sử dụng của ông K-bà M có độ dài 13.75m; phía Nam giáp phần đất sử dụng chung (*ngõ đi chung*) của các hộ có độ dài 5.6m; phía Bắc giáp phần đất ông K-bà M đang sử dụng có độ dài 5.62m. Thấy rằng, về phía Bắc thửa đất này tại thời điểm làm thủ tục tách đất đã tồn tại mộ phần của dòng họ Phạm có tổng diện tích bao gồm khuôn viên là 13.6m² như hiện trạng. Tuy nhiên, theo bản vẽ hiện trạng diện tích đất ông K bà M tách cho các con trong đó có phần diện tích đất tách cho chị C thể hiện phía sau thửa đất của chị C là ruộng nước mà không thể hiện có ngôi mộ. Bản thân đại diện dòng họ Phạm cũng đã thể hiện quan điểm vì vấn đề tâm linh của dòng họ nên đề nghị Tòa án khi xem xét giải quyết tránh làm ảnh hưởng đến khuôn viên, kết cấu móng của mộ phần. Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy khi quyết định cho phát mại thửa đất này cần xác định trừ đi một phần diện tích hợp lý nhằm đảm bảo giá trị sử dụng cho mộ phần dòng họ Phạm. Đối với phần diện tích còn lại cho phát mại sau này người mua được tài sản phát mại sẽ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.3] Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, diện tích 83.95m² tại địa chỉ khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005 mang tên Phạm Thị C, khi ông K – bà M làm thủ tục tách đất để tặng cho chị C là con gái, trên phần diện tích đất đã tặng cho có một phần nhà mái bằng hai tầng gắn liền khối với phần nhà trên phần đất của ông K bà M diện tích 25.4 m²; một phần nhà phụ + vệ sinh mái bằng diện tích 8 m²; một phần lán tạm kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích 8 m²; một phần mái tôn phía trước là 8 m²; một phần mái tôn trước phần nhà tạm diện tích 0.5 m²; phần sân phía trước lát gạch đỏ diện tích 16.4 m²; về phía trước thửa đất có 01 cây xoài và 01 cây nhãn là tài sản của ông K – bà M không tặng cho chị C và đến nay ông K – bà M vẫn đang quản lý sử dụng. Chị C xác định khi cho đất thì trên đất có nhà cũ và bố mẹ chị vẫn ở và do đã cũ nên sau này có thể phá bỏ để xây nhà mới nên không làm thủ tục tặng cho tài sản gắn liền với đất. Nội dung ông K cho rằng khi tiến hành thẩm định đánh giá tài sản cho vay, phía ngân hàng đã không xác định đúng giá trị thửa đất thế

chấp, việc trên đất còn tồn tại tài sản của vợ chồng ông chưa tặng cho chị C cũng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp mà ông T, bà C đã giao kết với SBK chi nhánh Hải Dương. Tại phiên tòa, ông K, bà M thể hiện quan điểm nếu trong trường hợp phải phát mại tài sản là quyền sử dụng đất của chị C thì ông bà đồng ý lấy lại giá trị các tài sản của mình trên đất của chị C bằng tiền. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của SBK và SBK được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của chị C cũng như tài sản trên đất là các phần công trình thuộc sở hữu của ông K bà M trong trường hợp công ty T không trả nợ hoặc không trả hết nợ cho ngân hàng. Nội dung này đảm bảo không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn mà vẫn bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của ông K bà M là người có tài sản trên đất. Tuy nhiên, khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của chị C thì ông K bà M được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với thửa đất phát mại nếu ông K bà M có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Trường hợp sau khi phát mại toàn bộ tài sản đất và nhà, toàn bộ phần giá trị bán phát mại đối với quyền sử dụng đất sẽ được thanh toán trả nợ cho ngân hàng, riêng giá trị bán phát mại đối với các công trình thuộc quyền sở hữu của ông K bà M sẽ được trả lại cho ông K bà M. Các nội dung trên hoàn toàn phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 11/2017/AL 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 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã chi trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho phía nguyên đơn khoản tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 324; Điều 325; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 68, Điều 147, Điều 149, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 74 Luật Thi hành án dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số

điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 11/2017/AL 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 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ và chịu lãi suất:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Buộc Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 và giấy nhận nợ ngày 10/6/2011 tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 12/7/2023 với số tiền gốc là 524.000.000 đồng tiền gốc đã vay, tiền lãi suất trong hạn chưa trả là 2.196.957 đồng và nợ lãi quá hạn chưa trả là 1.877.522.493 đồng. Tổng là 2.403.719.450 đồng (*hai tỷ bốn trăm linh ba triệu bảy trăm mười chín nghìn bốn trăm năm mươi đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng và giấy nhận nợ đã K.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H mang tên Phạm Thị C còn lại sau khi trừ một phần diện tích 05 m² liên quan đến 1.2 m² cấp chôn cất vào mộ phần dòng họ Phạm vào phần diện tích sử dụng riêng 75.6 m², cụ thể: 75.6 m² - 05 m² = 70.6 m² (Phía Bắc giáp phần đất trừ do cấp chôn cất lên phần mộ (*đường ranh giới*) có độ dài 5.65m, phía Nam giáp phần đất sử dụng chung của chị C (*đường đi chung của các hộ*) có độ dài 5.60m, phía Đông giáp phần đất của chị Phương có độ dài 12.63m, phía Tây giáp phần đất hộ ông K-bà M có độ dài 12.63m) – (*có sơ đồ kèm theo*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi suất đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 166.02/2011/HĐTC ngày

09/6/2011 và Phụ lục 01 ngày 09/6/2011 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức tín dụng số 166/2011/HĐTD ngày 29/4/2011 về sửa đổi bổ sung điều 4 về Biện pháp bảo đảm tiền vay để xác định tài sản đảm bảo cụ thể. Cụ thể là quyền sử dụng diện tích đất sử dụng riêng còn lại là 70.6 m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00149 do UBND thành phố H cấp ngày 22/12/2005 mang tên Phạm Thị C cùng tài sản gắn liền với đất là một phần nhà mái bằng hai tầng gắn liền khối với phần nhà trên phần đất của ông K bà M diện tích 25.4 m²; một phần nhà phụ + vệ sinh mái bằng diện tích 8 m²; một phần lán tạm kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích 8 m²; một phần mái tôn phía trước là 8 m²; một phần mái tôn trước phần nhà tạm diện tích 0.5 m²; phần sân phía trước lát gạch đỏ diện tích 16.4 m²; về phía trước thửa đất có 01 cây xoài và 01 cây nhãn là tài sản của ông K – bà M – (có sơ đồ kèm theo).

Trong trường hợp phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải thanh toán trả ông Phạm Văn K và bà Trần Thị M toàn bộ giá trị bằng tiền một phần nhà mái bằng hai tầng gắn liền khối với phần nhà trên phần đất của ông K bà M diện tích 25.4 m²; một phần nhà phụ + vệ sinh mái bằng diện tích 8 m²; một phần lán tạm kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích 8 m²; một phần mái tôn phía trước là 8 m²; một phần mái tôn trước phần nhà tạm diện tích 0.5 m²; phần sân phía trước lát gạch đỏ diện tích 16.4 m²; về phía trước thửa đất có 01 cây xoài và 01 cây nhãn. Ông Phạm Văn K và bà Trần Thị M được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất sử dụng riêng 70.6 m² tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: khu Đ, phường Tứ M, thành phố H theo quy định của pháp luật.

Người mua được tài sản phát mại là quyền sử dụng riêng diện tích 70.6 m² có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất sử dụng riêng khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền sử dụng chung diện tích đất ngõ đi chung.

Sau khi phát mại tài sản thế chấp, đối với số tiền thu được từ quyền sử dụng đất được thanh toán cho các khoản nợ. Nếu số tiền này không đủ để thanh toán hết khoản nợ trên thì Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T phải có trách nhiệm thanh toán hết cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền còn thiếu. Nếu số tiền thu được từ quyền sử dụng thửa đất còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

Trường hợp Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T thanh tự toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có nghĩa vụ trả lại cho bên thế chấp toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký giải chấp tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T phải chịu 80.074.000 đồng (*tám mươi triệu không trăm bảy mươi tư nghìn đồng-đã làm tròn*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.635.000 đồng (*ba mươi một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) do ông Đinh Quang Hà nộp thay, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0007350 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T phải chịu số tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 7.400.000 đồng (*bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*). Buộc Công ty cổ phần xây dựng và thương mại T phải hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền này.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi của mình, đối với người có mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THA DS TPHD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu VP (HCTP).

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

Lê Xuân Hiền