

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày: 28/02/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Đức Chính**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Duy Cừ**

Ông **Nguyễn Duy Minh**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tham gia phiên tòa:
Ông Dương Việt Hà, kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024 tại hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/TLST - KDTM ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-KDTM ngày 12/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST – KDTM ngày 29/01/2024, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: số B đường L, phường T, quận B, TP Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh M –Phó Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh H2 (theo văn bản ủy quyền số 2145/QĐ-NHNo.HTII-TH ngày 18/7/2023), có mặt.

II. Bị đơn: Công ty cổ phần xây dựng Hoàng Thiên

Địa chỉ: Số B, đường Đ, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hậu T - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc, vắng mặt.

III. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hậu T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số B, đường Đ, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số B, đường Đ, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

3. Ông Trần Anh D, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số B, đường Đ, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số B, đường D, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

5. Ông Trần Anh H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số A, ngõ D, đường H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Bà Hoàng Thị H1; Địa chỉ: Số A, ngõ D, đường H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/08/2021, Công ty Cổ phần X1 (sau đây viết tắt là Công ty X1) ký kết hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 với Ngân hàng N - Chi nhánh H2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) với hạn mức cấp tín dụng: 64.000.000.000 đồng (Sáu mươi tư tỷ đồng); Mục đích vay vốn: Mua nguyên nhiên vật liệu, trả tiền nhân công, thuê máy móc, thực hiện bảo lãnh và các chi phí hợp lý khác để thực hiện thi công các công trình đã ký kết; Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: Từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến hết ngày 02/08/2022; Lãi suất cho vay: Lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất cho vay tại thời điểm rút vốn: 7,3%/năm. Phí bảo lãnh được quy định cụ thể tại các Thỏa thuận cấp bảo lãnh.

+ Hạn mức cho vay: 42.000.000.000 đồng

+ Hạn mức bảo lãnh: 22.000.000.000 đồng.

Ngân hàng đã giải ngân 40 lần với số tiền giải ngân 45.231.483.104 đồng (trong đó Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng). 06 lần giải ngân thực hiện bảo lãnh với số tiền bảo lãnh 21.965.649.930 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1, ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P đã thế chấp tài sản gồm:

1. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số BT 103; tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 927501 ngày 14/03/2013 mang tên ông Trần Hậu T.

2. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 78; tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329342 ngày 04/07/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

3. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 77; tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329386 ngày 15/08/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

4. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 205; tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất số BD 903950 ngày 05/05/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

5. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405; tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số M 467781 ngày 04/12/2000 mang tên ông Trần Hậu T.

6. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146; tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 925522 ngày 05/02/2007 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

Ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A đã thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số QH xen dầm TDP 8; tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A.

Công ty X1 thế chấp tài sản gồm:

1. Xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA; 08 chỗ, sản xuất năm 2017 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 015965 do Phòng C – Công an tỉnh H cấp ngày 24/01/2017, biển số đăng ký 38A-145.55 mang tên Công ty cổ phần X1.

2. Xe ô tô con 07 chỗ nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: PRADO TX; Năm sản xuất: 2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 001936 do Phòng C – Công an tỉnh H cấp ngày 12/10/2010, biển số đăng ký 38N-5589 mang tên Công ty cổ phần X1.

Tuy nhiên cho đến nay, Công ty X1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại hợp đồng tín dụng, khoản nợ của Công ty X1 đã quá hạn từ ngày 07/04/2022. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, Thông báo nợ, dùng mọi biện pháp xử lý nợ nhưng Công ty X1 không hợp tác, Ngân hàng đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu đưa tài sản là 2 xe ô tô thế chấp trên về tại trụ sở công ty để ngân hàng kiểm tra và xử lý tài sản, nhưng Công ty X1 không chấp hành, hiện tại 2 xe ô tô này Ngân hàng không rõ Công ty X1 đang để ở chỗ nào. Bên bảo đảm không giao tài sản bảo đảm, không hợp tác xử lý tài sản bảo đảm, cố tình chây ì làm ảnh hưởng rất lớn đến quá trình thu hồi vốn của ngân hàng.

Dư nợ Công ty X1 đến ngày 22/02/2023 (ngày Ngân hàng khởi kiện): Dư nợ gốc cho vay: 44.565.483.104 đồng (Bốn mươi bốn tỷ, năm trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, một trăm linh bốn đồng) (Trong đó: Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng). Nợ lãi: 3.334.819.377 đồng; Dư nợ bảo lãnh: 7.340.132.930 đồng (Bảy tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi đồng); Nợ phí bảo lãnh: 134.959.374 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty X1 đã trả được 1.322.735.000 đồng tiền gốc và 03 món bảo lãnh đã giải tỏa với tổng số tiền là 19.870.709.190 đồng. Số nợ của Công ty X1 (bao gồm: Dư nợ gốc, lãi vay, phí bảo lãnh) tính đến ngày 28/02/2024 là: 53.409.179.172 đồng, trong đó: Dư nợ gốc cho vay là: 43.908.748.104

đồng (trong đó Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng), nợ lãi: 9.333.531.022 đồng (lãi trong hạn 6.862.231.852 đồng, lãi quá hạn 2.471.299.170 đồng), Nợ phí bảo lãnh: 166.900.046 đồng. Dư nợ bảo lãnh tính đến ngày 28/02/2024 là: 2.094.940.740 đồng, đối với số dư nợ bảo lãnh này Ngân hàng chưa thực hiện khởi kiện.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty X1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng toàn bộ số tiền tính đến ngày 28/02/2024 là 53.409.179.172 đồng, trong đó: Dư nợ gốc cho vay: 43.908.748.104 đồng (trong đó Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng); Nợ lãi: 9.333.531.022 đồng (lãi trong hạn 6.862.231.852 đồng, lãi quá hạn 2.471.299.170 đồng); Nợ phí bảo lãnh: 166.900.046 đồng.

Buộc Công ty X1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 ngày 02/08/2021 cho đến ngày thực tế Công ty X1 trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Công ty X1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ (toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí) ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty X1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

+ *Tại bản tự khai người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Hậu T trình bày:*

Ngày 02/08/2021, Công ty X1 ký kết hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 với Ngân hàng. Đồng ý dư nợ gốc và lãi tính đến thời điểm khởi kiện là 48.035.261.855 đồng (*Bốn mươi tám tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn, tám trăm năm mươi lăm đồng*).

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1, ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P đã thế chấp tài sản gồm:

1. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số BT 103; tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 927501 ngày 14/03/2013 mang tên ông Trần Hậu T.

2. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 78; tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329342 ngày 04/07/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

3. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 77; tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Huyện T, tỉnh Hà

Tỉnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329386 ngày 15/08/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

4. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 205; tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 903950 ngày 05/05/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

5. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405; tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số M 467781 ngày 04/12/2000 mang tên ông Trần Hậu T.

6. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146; tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 925522 ngày 05/02/2007 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

Ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A đã thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số QH xen dăm TDP 8; tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A.

Công ty X1 thế chấp tài sản gồm:

1. Xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA; 08 chỗ, sản xuất năm 2017 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 015965 do Phòng C – Công an tỉnh H cấp ngày 24/01/2017, biển số đăng ký 38A-145.55 mang tên Công ty X1.

2. Xe ô tô con 07 chỗ nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: PRADO TX; Năm sản xuất: 2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 001936 do Phòng C – Công an tỉnh H cấp ngày 12/10/2010, biển số đăng ký 38N-5589 mang tên Công ty X1.

Cam đoan số dư nợ và tài sản thế chấp trên là có sự thật. Xin trả dần cả gốc và lãi theo cam kết đã ký với ngân hàng.

+ ***Tại bản tự khai và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:***

Ngày 02/08/2021, Công ty X1 ký kết hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 với Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1 vợ chồng bà đã thế chấp tài sản gồm:

1. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số BT 103; tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 927501 ngày 14/03/2013 mang tên ông Trần Hậu T.

2. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 78; tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329342 ngày 04/07/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

3. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 77; tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329386 ngày 15/08/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

4. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 205; tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BD 903950 ngày 05/05/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

5. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405; tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 467781 ngày 04/12/2000 mang tên ông Trần Hậu T.

6. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146; tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AH 925522 ngày 05/02/2007 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P.

Ngoài những tài sản của vợ chồng thế chấp thì Công ty X1 và các con có thể chấp một số tài sản ở ngân hàng. Hiện nay do làm ăn khó khăn nên Công ty X1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng xin ngân hàng tạo điều kiện để công ty có phương án trả nợ. Trường hợp không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Công ty X1 có trụ sở đóng tại gia đình bà tại số B, đường Đ, thành phố H, hai chiếc xe ô tô mà Công ty thế chấp hiện không có ở công ty, xe hiện nay ở đâu bà hoàn toàn không biết.

+ *Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh D trình bày:*

Công ty X1 vay vốn tại Ngân hàng để kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1 vợ chồng tôi đã thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số QH xen dầm TDP 8; Tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay. Nay Công ty X1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ tôi mong muốn được bán tài sản để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng với ngân hàng, trường hợp không thực hiện được đề nghị giải quyết theo pháp luật.

+ *Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Quỳnh A trình bày:*

Công ty X1 vay vốn tại Ngân hàng để kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1 vợ chồng tôi đã thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số QH xen dăm TDP 8; Tờ bản đồ số:01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay. Nay Công ty X1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ tôi mong muốn được bán tài sản để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng với ngân hàng, trường hợp không thực hiện được đề nghị giải quyết theo pháp luật.

+ *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh H trình bày:*

Tôi là con trai của ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P. Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1, tại tổ dân phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P, tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng do ông T và bà P xây dựng vào năm 2015. Sau khi xây dựng nhà ông T và bà P đã thế chấp nhà đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1 tại Ngân hàng. Vợ chồng tôi không có đóng góp công sức gì đối với tài sản thế chấp. Sau đó vợ chồng tôi về ở thì có làm tủ bếp treo tường bằng gỗ (cả phần trên và dưới), mặt bếp bằng đá, làm mái che phía trước và sau nhà và có mua sắm một số tài sản như hai máy nóng lạnh, 03 điều hoà, ti vi, tủ lạnh và giường ngủ. Do đã làm lâu, khi mua bán không có hoá đơn, không nhớ mua và làm hết bao nhiêu, cũng không có tài liệu gì để chứng minh. Những tài sản của vợ chồng yêu cầu giữ lại cho vợ chồng.

+ *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1 trình bày:*

Tôi là con dâu của ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P. Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1, tại tổ dân phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P, tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng do ông T và bà P xây dựng vào năm 2015. Sau khi xây dựng nhà ông T và bà P đã thế chấp nhà đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X1 tại Ngân hàng. Vợ chồng tôi không có đóng góp công sức gì đối với tài sản thế chấp. Sau đó vợ chồng tôi về ở thì có làm tủ bếp treo tường bằng gỗ (cả phần trên và dưới), mặt bếp bằng đá, làm mái che phía trước và sau nhà và có mua sắm một số tài sản như hai máy nóng lạnh, 03 điều hoà, ti vi, tủ lạnh và giường ngủ. Do đã làm lâu, khi mua bán không có hoá đơn, không nhớ mua và làm hết bao nhiêu, cũng không có tài liệu gì để chứng minh. Những tài sản của vợ chồng yêu cầu giữ lại cho vợ chồng.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023, ngày 29/11/2023 và ngày 15/12/2023 thể hiện:*

Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số BT 103, tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 78, Tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 77, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 205, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số QH xen dăm TDP 8, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh từ khi thể chấp đến nay không có thay đổi biên động gì, đất không quy hoạch, không tranh chấp.

Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) từ khi thể chấp đến nay không có thay đổi, không tranh chấp. Trước khi thể chấp đất không quy hoạch, hiện nay thửa đất đang nằm trong quy hoạch đường vành đai phía đông thành phố H với diện tích 354,9m².

Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H từ khi thể chấp đến nay không có thay đổi, không tranh chấp. Đất đang có quy hoạch đường N diện tích trong chỉ giới quy hoạch 27m².

Đối với xe ô tô Biển kiểm soát 38A-145.55 và 38N-5589 mang tên Công ty cổ phần X1 tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ không có tại trụ sở Công ty X1. Theo bà Nguyễn Thị P trình bày từ tháng 6/2022 đến nay không có ở trụ sở Công ty, ông Trần Hậu T đưa xe đi đâu bà không biết.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định. Việc thụ lý đơn, lập hồ sơ, thu thập chứng cứ, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục của phiên tòa dân sự sơ thẩm theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm a, b, g khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 điều 147; khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 463, 466, 295, 298, 299, 317, 318, 323 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 144, 145 Luật nhà ở; Căn cứ khoản 1 Điều 22, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Chính phủ; Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 13, 14, 21, 23 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1; Căn cứ Điều 14,

15, 18, 19, 21, 23 Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh Ngân hàng của Ngân hàng N1; Căn cứ Điều 15, 16, 19, 21 Thông tư 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 quy định về bảo lãnh Ngân hàng của Ngân hàng N1; Căn cứ Điều 6 Thông tư số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 06 năm 2014 của Bộ tư pháp – Bộ T1 – Ngân hàng N1; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị:

1. Xét xử vắng mặt đối với bị đơn Công ty X1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu T, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, ông Trần Anh H và bà Hoàng Thị H1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty X1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến hết ngày 28/02/2024 là 53.409.179.172 đồng, trong đó: Dư nợ gốc cho vay: 43.908.748.104 đồng (trong đó Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng); Nợ lãi: 9.333.531.022 đồng (lãi trong hạn 6.862.231.852 đồng, lãi quá hạn 2.471.299.170 đồng); Nợ phí bảo lãnh: 166.900.046 đồng.

Kể từ ngày 29/02/2024 Công ty X1 còn phải chịu lãi suất trong hạn, quá hạn và các chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 ngày 02/8/2021 mà Công ty X1 đã ký với Ngân hàng cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.16/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.17/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.18/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.19/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.20/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.21/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.22/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.26/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.27/HĐTC ngày 06/05/2019 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng, bên thế chấp ông Trần Hậu T, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, Công ty X1 có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số BT 103, tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 927501 ngày 14/03/2013 mang tên ông Trần Hậu T; thửa số 78, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329342 ngày 04/07/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 77, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329386 ngày 15/08/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 205,

tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BD 903950 ngày 05/05/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số M 467781 ngày 04/12/2000 mang tên ông Trần Hậu T; thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 925522 ngày 05/02/2007 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số QH xen dăm TDP 8, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A; xe ô tô biển kiểm soát 38A-145.55 và 38N-5589 mang tên Công ty X1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh), trước khi thế chấp đất không quy hoạch, hiện nay thửa đất đang nằm trong quy hoạch đường vành đai phía đông thành phố H với diện tích 354,9m². Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đang có quy hoạch đường N diện tích trong chỉ giới quy hoạch 27m². Khi Nhà nước thu hồi và đền bù thì Ngân hàng được nhận tiền đền bù để thu hồi nợ theo quy định. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nhận tiền đền bù mà số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Công ty X1 tiếp tục phải trả đầy đủ số tiền còn thiếu.

4. Về án phí: Buộc Công ty X1 phải chịu 161.409.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng 78.000.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001284 ngày 11/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty X1 phải chịu 3.176.358 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp số tiền này, bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.176.358 đồng đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty X1 phải thanh toán số nợ và xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ, nên xác định là tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ, nơi cư trú tại thành phố H và tại Điều 14 của Hợp đồng tín dụng hai bên thỏa thuận khi có tranh chấp được giải quyết bằng hình thức trọng tài tại Trung tâm T2 (V1) hoặc Tòa án nhân dân

cấp có thẩm quyền tại nơi đóng trụ sở của Ngân hàng N chi nhánh H2 II nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; điểm a, b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành tổng đạt giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải hợp lệ hai lần nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty X1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu T vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định. Tại phiên tòa ngày 29/01/2024 người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty X1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu T, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 28/02/2024 và đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự, nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu T, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh H và bà Hoàng Thị H1 đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn Công ty X1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu T, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, ông Trần Anh H và bà Hoàng Thị H1.

[3]. Hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 ngày 02/8/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.16/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.17/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.18/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.19/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.20/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.21/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.22/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.26/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.27/HĐTC ngày 06/05/2019 giữa ông Trần Hậu T, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, Công ty cổ phần X1 với Ngân hàng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tài sản là xe ô tô của Công ty X1; Tổng dư nợ tính đến hết ngày 22/02/2023 là 48.035.261.855 đồng (*Bốn mươi tám tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn, tám trăm năm mươi lăm đồng*). Trong đó: Dư nợ gốc cho vay: 44.565.483.104 đồng (Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh: 3.232.128.739 đồng); Nợ lãi: 3.334.819.377 đồng; Nợ phí bảo lãnh: 134.959.374 đồng các bên đương sự đều thừa nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4]. Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, được công chứng và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật, đất không tranh chấp, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định. Thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và phí bảo lãnh giữa các bên là phù hợp khoản 16 Điều 4, Điều 91, 95, 98 Luật tổ chức tín

dụng, Điều 13, 14, 21, 23 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1; phù hợp Điều 299, 317, 318, 323 Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai; Điều 144, 145 Luật nhà ở; phù hợp với khoản 1 Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Phù hợp với Điều 14, 15, 18, 19, 21, 23 Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh Ngân hàng của Ngân hàng N1 và phù hợp với Điều 15, 16, 19, 21 Thông tư 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 quy định về bảo lãnh Ngân hàng của Ngân hàng N1.

[5]. Các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nói trên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thi hành. Trên cơ sở các hợp đồng ký kết, bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Buộc Công ty X1 phải trả dư nợ của Công ty X1 tại Ngân hàng tính đến hết ngày 28/02/2024 (ngày tuyên án sơ thẩm) là 53.409.179.172 đồng, trong đó: Dư nợ gốc cho vay: 43.908.748.104 đồng (trong đó Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng), Nợ lãi: 9.333.531.022 đồng (lãi trong hạn 6.862.231.852 đồng, lãi quá hạn 2.471.299.170 đồng), Nợ phí bảo lãnh: 166.900.046 đồng. Kể từ ngày 29/02/2024 Công ty X1 còn phải tiếp tục trả lãi và các chi phí phát sinh cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 ngày 02/8/2021 mà Công ty X1 đã ký với Ngân hàng.

[6]. Ông Trần Anh H và bà Hoàng Thị H1 cho rằng sau khi ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P thế chấp nhà đất vợ chồng ông bà về ở có làm tủ bếp treo tường bằng gỗ (cả phần trên và dưới), mặt bếp bằng đá, làm mái che phía trước và sau nhà và có mua sắm một số tài sản như 02 máy nóng lạnh, 03 điều hoà, tivi, tủ lạnh và giường ngủ do đã làm lâu và khi mua bán không có hoá đơn và không nhớ mua và làm hết bao nhiêu, cũng không có tài liệu gì để chứng minh, ông bà yêu cầu giữ lại cho vợ chồng. Ngân hàng cho rằng theo Hợp đồng thế chấp thì toàn bộ các thiết bị gắn liền với nhà như: Điều hoà, tủ bếp, mái che, máy nóng lạnh ... đều hình thành trước khi đưa vào thế chấp và tại khoản 1.5 điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.19/HĐTC ngày 06/05/2019 thì các tài sản hình thành trong thời gian thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 318 Bộ luật dân sự quy định “2. *Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*”. Do đó, thỏa thuận tại khoản 1.5 điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.19/HĐTC ngày 06/05/2019 là đúng quy định, nên các tài sản như mái che, máy nóng lạnh, tủ bếp, máy điều hoà ông H và bà H1 nêu trên là tài sản gắn liền với nhà nên đều thuộc tài sản thế chấp. Do đó yêu cầu của ông Trần Anh H và bà Hoàng Thị H1 là không có căn cứ. Mặt khác ông bà không khởi kiện theo quy định của pháp luật nên miễn xét. Đối với những tài sản như giường, ti vi, tủ lạnh là tài sản không gắn liền với nhà nên không xem là vật phụ của tài sản thế chấp nên không thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp nói trên.

[7]. Tại văn bản số 954/ CV-PC08-Đ3 về việc trả lời xác minh thông tin ngày 20/11/2023 của Phòng C Công an tỉnh H thì xe ô tô biển kiểm soát 38A-145.55 và 38N-5589 chủ sở hữu là Công ty X1. Hai xe ô tô trên chưa sang tên cho ai. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ xe không có tại trụ sở Công ty X1. Theo bà Nguyễn

Thị P trình bày từ tháng 6/2022 đến nay không có ở trụ sở Công ty ông Trần Hậu T đưa xe đi đâu bà không biết, hỏi ông T thì ông T nói cho người ta mượn chứ không nói cụ thể. Do đó, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với xe ô tô biển kiểm soát 38A-145.55 và 38N-5589 nhưng không thực hiện được.

[8]. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.16/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.17/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.18/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.19/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.20/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.21/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.22/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.26/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.27/HĐTC ngày 06/05/2019 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng, bên thế chấp ông Trần Hậu T, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, Công ty X1. Tài sản thế chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ từ khi thế chấp đến nay không tranh chấp, không biến động, các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại các điều 295, 298, 317, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự và Điều 167, 168 Luật đất đai, Điều 144, 145 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật. Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên theo quy định tại khoản 6 Điều 320, khoản 5 Điều 323 Bộ luật dân sự bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số BT 103, tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 927501 ngày 14/03/2013 mang tên ông Trần Hậu T; thửa số 78, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329342 ngày 04/07/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 77, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329386 ngày 15/08/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 205, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BD 903950 ngày 05/05/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số số M 467781 ngày 04/12/2000 mang tên ông Trần Hậu T; thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AH 925522 ngày 05/02/2007 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số QH xen dăm TDP 8, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố

H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A; xe ô tô biển kiểm soát 38A-145.55 và 38N-5589 mang tên Công ty X1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[9]. Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh), trước khi thế chấp đất không quy hoạch, hiện nay thửa đất đang nằm trong quy hoạch đường vành đai phía đông thành phố H với diện tích 354,9m². Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đang có quy hoạch đường N diện tích trong chỉ giới quy hoạch 27m². Do đó, khi Nhà nước thu hồi và đền bù, theo Điều 6 Thông tư 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn một số vấn đề xử lý tài sản đảm bảo của Bộ tư pháp – Bộ T1 – Ngân hàng N1 thì Ngân hàng được nhận tiền đền bù để thu hồi nợ theo quy định. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nhận tiền đền bù mà số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Công ty X1 tiếp tục phải trả đầy đủ số tiền còn thiếu.

[10]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[11]. Công ty cổ phần X1 phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm a, b, g khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 điều 147; khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 463, 466, 295, 298, 299, 317, 318, 323 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 144, 145 Luật nhà ở;

Căn cứ khoản 1 Điều 22, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Chính phủ.

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 13, 14, 21, 23 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1;

Căn cứ Điều 14, 15, 18, 19, 21, 23 Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh Ngân hàng của Ngân hàng N1;

Căn cứ Điều 15, 16, 19, 21 Thông tư 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 quy định về bảo lãnh Ngân hàng của Ngân hàng N1;

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 06 năm 2014 của Bộ tư pháp – Bộ T1 – Ngân hàng N1;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Xét xử vắng mặt đối với bị đơn Công ty cổ phần X1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hậu T, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, ông Trần Anh H và bà Hoàng Thị H1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty cổ phần X1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N đến hết ngày 28/02/2024 là 53.409.179.172 đồng, trong đó: Dư nợ gốc cho vay: 43.908.748.104 đồng (trong đó Dư nợ do nhận nợ bắt buộc theo thỏa thuận cấp bảo lãnh là: 3.232.128.739 đồng), Nợ lãi: 9.333.531.022 đồng (lãi trong hạn 6.862.231.852 đồng, lãi quá hạn 2.471.299.170 đồng), Nợ phí bảo lãnh: 166.900.046 đồng.

Kể từ ngày 29/02/2024 Công ty cổ phần X1 còn phải chịu lãi suất trong hạn, quá hạn và các chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 3701-LAV-202102829 ngày 02/8/2021 mà Công ty cổ phần X1 đã ký với Ngân hàng N chi nhánh H2 cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.16/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.17/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.18/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.19/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.20/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HO2019.21/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HO2019.22/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.26/HĐTC ngày 06/05/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số HO2019.27/HĐTC ngày 06/05/2019 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng, bên thế chấp ông Trần Hậu T, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Quỳnh A, Công ty cổ phần X1 có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số BT 103, tờ bản đồ số: Khu Q, diện tích đất: 348,75 m², tại Khu Q bao phía tây, phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 927501 ngày 14/03/2013 mang tên ông Trần Hậu T; thửa số 78, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 2001 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329342 ngày 04/07/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 77, tờ bản đồ số: 53, diện tích đất: 526,5 m² tại Thôn Q, Xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 329386 ngày 15/08/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 205, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 235,2 m² tại khối phố I (nay là tổ dân phố G), phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BD 903950 ngày 05/05/2011 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số M 467781 ngày 04/12/2000 mang tên ông Trần Hậu T; thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đã được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 925522 ngày 05/02/2007 mang tên ông Trần Hậu T và bà Nguyễn Thị P; thửa số QH xen dầm TDP 8, tờ bản đồ số: 01, diện tích đất: 126,4 m² tại tổ dân phố H, phường N, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI 505788 ngày 13/06/2017 mang tên ông Trần Anh D và bà Nguyễn Quỳnh A; xe ô tô biển kiểm soát 38A-145.55 và 38N-5589 mang tên Công ty cổ phần X1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 405, tờ bản đồ số: 9, diện tích đất: 480 m² tại Đội 8, Tiền Giang, phường T, Thành phố H (nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đo năm 2005, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh), trước khi thế chấp đất không quy hoạch, hiện nay thửa đất đang nằm trong quy hoạch đường vành đai phía đông thành phố H với diện tích 354,9m². Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146, tờ bản đồ số: 10d, diện tích đất: 119 m² tại tổ dân phố T, phường T, Thành phố H đang có quy hoạch đường N diện tích trong chỉ giới quy hoạch 27m². Khi Nhà nước thu hồi và đền bù thì Ngân hàng được nhận tiền đền bù để thu hồi nợ theo quy định. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nhận tiền đền bù mà số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Công ty X1 tiếp tục phải trả đầy đủ số tiền còn thiếu.

4. Về án phí: Buộc Công ty cổ phần X1 phải chịu 161.409.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng N 78.000.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001284 ngày 11/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty cổ phần X1 phải chịu 3.176.358 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp số tiền này, bị đơn phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng N 3.176.358 đồng đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ.

5. “*Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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*”.

Căn cứ các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trực tiếp quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trực tiếp quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSNDTPHT;
- TAND Tỉnh HT;
- T.H.A.D.S TPHT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VP.

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

Trần Đức Chính