

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HÓA
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 17/2022/KDTM

Ngày: 30/9/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn Tiến
2. Bà Mai Thị Tiếp

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hiến - Thư ký TAND TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện VKSND TP. Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2017/ TLST - KDTM ngày 22 tháng 11 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo “Quyết định đưa vụ án ra xét xử” số 181/QĐXXST- KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2022 và Thông báo thay đổi thành viên người tiến hành tố tụng và thời gian mở lại phiên tòa số 116 ngày 12/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP VNTV

Địa chỉ trụ sở: Số ... LH, phường LH, quận Đ Đ, TP. HN

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A - Phó giám đốc Trung tâm pháp luật ngân hàng

(Văn bản ủy quyền số: 03/2020/UQ-HĐQT ngày 02/3/2020)

Người được ông Phạm Tuấn A ủy quyền: Ông Trịnh Trung B - Cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng TMCP VNTV (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền số: 15/2020/UQ-VPB ngày 15/7/2020)

- Bị đơn: Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT - Công ty cổ phần

Địa chỉ: Số BT, phường ĐT, thành phố TH, tỉnh TH.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu H .

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (Vắng mặt)

- Người có QLVLQ:

+ Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Thu D , sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 1..., ngõ LH, phường DB, thành phố TH, tỉnh TH (*Vắng mặt*)
+ Ông Nguyễn Đăng D, sinh năm 1973 và bà Trương Thị L, sinh năm 1983
Địa chỉ: P..., CT..., chung cư PS, phường PS, thành phố TH, tỉnh TH (*Vắng mặt*)
+ Ông Nguyễn Xuân X, sinh năm 1957 và bà Lê Thị M, sinh năm 1963
Địa chỉ: ..., ngõ LL, phường DH, thành phố TH, tỉnh TH (*Vắng mặt*)
+ UBND phường DT TP. Thanh Hóa
Địa chỉ: Số ... đường BT, phường DT, thành phố TH, tỉnh TH
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T - Chủ tịch UBND phường
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân S - Phó chủ tịch (*Vắng mặt*)
Bà Nguyễn Thị Bích H - Công chức địa chính UBND phường DT (*Vắng mặt*)
(*Văn bản ủy quyền số: 110/QĐ-UBND ngày 31/8/2022*)
+ Ủy ban nhân dân TPTH, tỉnh TH
Địa chỉ: Đại lộ NH, phường DH, thành phố TH, tỉnh TH
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Huy T - Chủ tịch UBND TP
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân T
Chức vụ: Chuyên viên Phòng TNMT - UBND thành phố TH (*Vắng mặt*)
(*Văn bản ủy quyền số: 8667/QĐ-UBND ngày 08/9/2022*)
+ Ông Hoàng Ngọc Đ
Địa chỉ: Phố TB, phường QT, thành phố TH, tỉnh TH (*Vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP VNTV (đại diện theo ủy quyền của VAMC) trình bày:

Ngày 23/5/2012 Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT (sau đây gọi tắt là Cty HT) do bà Nguyễn Thị Thu H - Chủ tịch HĐQT đại diện ký với VNTV “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD.

Theo thỏa thuận của hợp đồng, VNTV đồng ý cấp cho Cty HT hạn mức tín dụng là 10.000.000.000đ (mười tỷ): Thời hạn của hạn mức là 12 tháng tính từ ngày 23/5/2012, trong thời hạn này bên vay có quyền vay và trả nợ nhiều lần, mỗi lần vay sẽ lập một khế ước nhận nợ; Lãi suất, thời hạn vay cụ thể từng lần được quy định trong kế ước nhận nợ, nhưng không vượt quá 06 tháng; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Cty HT đã nhận nợ 06 lần, tổng số tiền nhận nợ gốc là 8.125.000.000đ thể hiện tại 06 “Khế ước nhận nợ” gồm:

- Khế ước nhận nợ ngày 29/3/2012, số tiền nhận nợ 700.000.000 đồng; Thời hạn vay từ 29/3/2012 đến 29/9/2012; Lãi suất 21%/năm cố định trong suốt thời gian vay.

- Khế ước nhận nợ ngày 23/5/2012, số tiền nhận nợ 5.125.000.000 đồng; Thời hạn vay từ 23/5/2012 đến 23/11/2012; Lãi suất 19%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần.

- Khế ước nhận nợ ngày 06/6/2012, số tiền nhận nợ 400.000.000 đồng; Thời hạn vay từ 06/6/2012 đến 06/12/2012; Lãi suất 19%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần.

- Khế ước nhận nợ ngày 13/6/2012, số tiền nhận nợ 700.000.000 đồng; Thời hạn vay từ 13/6/2012 đến 13/12/2012; Lãi suất 17,5%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần.

- Khế ước nhận nợ ngày 01/8/2012, số tiền nhận nợ 300.000.000 đồng; Thời hạn vay từ 01/8/2012 đến 01/02/2013; Lãi suất 15%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần.

- Khế ước nhận nợ ngày 02/8/2012, số tiền nhận nợ 900.000.000 đồng; Thời hạn vay từ 02/8/2012 đến 02/02/2013; Lãi suất 15%/năm, điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần.

Nghĩa vụ trả nợ của Cty HT đối với hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng tài sản của người thứ ba thông qua 05 Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp gồm:

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa VNTV với ông Nguyễn Đăng D và bà Trương Thị L . Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 00 tờ bản đồ 00; Địa chỉ thửa đất: Lô 23 MBQH số 1865/UBND-QLĐT, xã Quảng Hưng, TP. Thanh Hóa (Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 980903 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 23/7/2008 mang tên ông Nguyễn Đăng D và bà Trương Thị L)

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba” 0803056/HĐTC ngày 16/10/2008 ký giữa VNTV với ông Nguyễn Xuân X và bà Lê Thị M ; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 00 tờ bản đồ 00; Địa chỉ thửa đất: Lô 69 MBQH số 1167/UB-QLĐT, phường Nam Ngạn, TP. Thanh (Giấy chứng nhận QSDĐ số AK 249944 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 28/11/2007 mang tên ông Nguyễn Xuân X bà Lê Thị M)’

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 ký giữa VNTV với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu D ; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 1060 tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: thôn Thành Trọng, xã Quảng Thành, TP. Thanh Hóa (Giấy chứng nhận QSDĐ số BA844916 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 26/4/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T)

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012 giữa VNTV với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu D ; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất nằm liền kề nhau, đều thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 06; Tổng diện tích 3 thửa đất là 259m²; Địa chỉ thửa đất: Số 02A/547, phố Bà Triệu, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa. Đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp 03 Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BD 473951 ngày 17/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T (diện tích 67,7m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 473953 cấp ngày 17/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T (diện tích 139,5m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 473954 cấp ngày 17/3/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Thu D (diện tích 51,8m²)

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa VNTV với ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thu D ; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 532-1, tờ bản đồ số 04; địa chỉ thửa đất: xã Quảng Đông, huyện Quảng Xương (nay là TP Thanh Hóa) tỉnh Thanh Hóa; Diện tích 500m²; Giấy chứng nhận QSDĐ số BC053859 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T .

* Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên Công ty HT vi phạm nghĩa vụ, không thanh toán đúng hạn theo thỏa thuận tại các khế ước nhận nợ. Vì vậy từ ngày 03/3/2013 VNTV chuyển toàn bộ khoản nợ của Công ty HT sang nợ quá hạn.

VNTV đã nhiều lần làm việc với Cty HT để yêu cầu trả khoản nợ trên song Cty HT vẫn không thực hiện việc trả nợ.

Ngày 24/7/2014 VPBank bán khoản nợ trên cho VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 1090/2014/MBN.VAMC2; Theo đó chủ nợ đối với khoản nợ trên của Cty HT là VAMC.

Sau đó, VAMC ủy quyền cho VNTV khởi kiện và tham gia tố tụng tại Tòa án để giải quyết vụ án yêu cầu Công ty HT trả khoản nợ trên.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Cty HT trả cho VAMC số nợ tạm tính đến ngày 26/9/2017 là 22.656.148.312đ (*hai mươi hai tỷ, sáu trăm năm sáu triệu, một trăm bốn mươi tám ngàn, ba trăm mười hai đồng*) (Trong đó: Nợ gốc: 8.125.000.000đ; Nợ lãi: 9.618.535.092đ; Tiền phạt chậm trả lãi: 4.912.613.220đ); Đồng thời yêu cầu Công ty HT tiếp tục chịu lãi quá hạn và tiền phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi Cty HT thực tế thanh toán hết nợ cho VAMC; Trường hợp Cty HT không trả đầy đủ số nợ trên thì VAMC có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo tại các Hợp đồng thế chấp mà bên thứ ba đã ký với VNTV (nêu trên) để thu hồi nợ

Về phía bị đơn: Tại bản tự khai ngày 16/12/2017, bà Nguyễn Thị Thu H - Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật của Công ty HT khai thống nhất với lời khai của VNTV về nội dung của các “Hợp đồng tín dụng”, “Khế ước nhận nợ”; “Hợp đồng thế chấp”, tài sản thế chấp. Cty VNTV thừa nhận: Ngày 23/5/2012 Tổng Công ty đầu tư xây dựng VNTV do bà Nguyễn Thị Thu H - Chủ tịch HĐQT đại diện, ký với VNTV “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD; Mục đích vay để vay tiền bổ sung vốn thi công công trình. Cty HT đã thực nhận nợ của VNTV số tiền gốc là 8.125.000.000đ thông qua 06 “Khế ước nhận nợ”. Tài sản bảo đảm cho khoản

vay của Cty HT là tài sản của người thứ ba thông qua các hợp đồng thế chấp giữa VNTV với người thứ ba (như trình bày của VNTV).

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 8/2012 do làm ăn thua lỗ nên Cty HT không thanh toán được nợ gốc và lãi cho VNTV theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Nay VNTV khởi kiện yêu cầu Cty HT thanh toán số nợ tạm tính đến ngày 26/9/2017 là 22.656.148.312đ (Trong đó: Nợ gốc: 8.125.000.000đ; Nợ lãi: 9.618.535.092đ; Tiền phạt chậm trả lãi: 4.912.613.220đ). Công ty HT đồng ý trả số tiền nợ gốc; Số nợ lãi và tiền phạt chậm trả Cty HT không chấp nhận, đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu VNTV không tính tiền lãi và tiền phạt chậm trả để tạo điều kiện cho Công ty HT trả nợ gốc. Đối với số nợ gốc 8.125.000.000đ Cty HT yêu cầu VNTV phải trừ số tiền người thứ ba đã trả nợ để giải chấp tài sản.

Người có QLNVLQ ông Nguyễn Xuân X và bà Lê Thị M trình bày tại bản tự khai ngày 25/11/2017: Ông bà đã tự nguyện ký với VNTV hợp đồng thế chấp số 0803056/HĐTC ngày 16/10/2008 để thế chấp tài sản của ông bà là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Lô 69 MBQH số 1167/UB-QLĐT, phường Nam Ngạn, TP. Thanh Hóa (Giấy chứng nhận QSDĐ số AK 249944 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 28/11/2007 mang tên ông Nguyễn Xuân X bà Lê Thị M) để đảm bảo cho khoản vay của Cty HT tại VNTV theo HĐ tín dụng hạn mức số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012. Số nợ tối đa ông bà đảm bảo bằng tài sản trên là 390.000.000đ.

Do Cty HT không trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký nên VNTV khởi kiện tại Tòa án. Việc VNTV khởi kiện ông bà không có ý kiến gì.

Ngày 24/11/2017 ông bà đã trả hết khoản nợ thuộc nghĩa vụ bảo đảm của ông bà cho VNTV, VNTV đã giải chấp tài sản, đồng thời rút yêu cầu khởi kiện đối với ông bà. Vì vậy ông bà đề nghị Tòa án đình chỉ phần khởi kiện liên quan đến ông bà.

Người có QLNVLQ ông Nguyễn Đăng D và bà Trương Thị L , tại Bản tự khai ngày 24/12/2017 ông D bà L trình bày: Ông bà đã tự nguyện ký với VNTV hợp đồng thế chấp số 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012. Theo nội dung hợp đồng ông bà đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô 23 MBQH số 1865/UBND-QLĐT, xã Quảng Hưng, TP. Thanh Hóa (Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 980903 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 23/7/2008 mang tên ông Nguyễn Đăng D và bà Trương Thị L) để đảm bảo cho khoản vay của Cty HT tại VNTV theo HĐ tín dụng hạn mức số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012 và các văn bản tín dụng kèm theo.

Đến nay Cty HT không trả được nợ nên VNTV khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Cty HT trả số nợ tạm tính đến ngày 26/9/2017 là 22.656.148.312đ (Trong đó: Nợ gốc: 8.125.000.000đ; Nợ lãi: 9.618.535.092đ; Tiền phạt chậm trả lãi: 4.912.613.220đ). Về việc VNTV khởi kiện và số tiền nợ gốc, lãi VNTV yêu cầu ông bà không có ý kiến gì. Trường hợp Cty HT không trả đủ nợ số tiền nợ cho VNTV thì

ông bà đồng ý để VNTV xử lý tài sản ông bà đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 đã ký với VNTV để thu hồi nợ, ông bà không có thắc mắc gì.

Người có QLNVLQ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu D : Quá trình giải quyết vụ án ông T bà D không có mặt làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Qua xác minh ông T bà D đã đi khỏi địa phương nơi cư trú, không biết địa chỉ nơi cư trú hiện tại của ông T bà D . Theo yêu cầu của VNTV, Tòa án đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu D trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết văn bản tố tụng cho ông T bà D theo quy định của pháp luật. Song cho đến nay ông T bà D vẫn không lần nào có mặt làm việc theo giấy triệu tập và thông báo của Tòa án, cũng không có bất cứ phản hồi nào gửi tới Tòa án.

VNTV xuất trình cho Tòa án 03 hợp đồng thế chấp mà ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu D đã ký với VNTV, thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Cty HT tại VNTV theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012, gồm:

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 1060 tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: thôn Thành Trọng, xã Quảng Thành, TP. Thanh Hóa (Giấy chứng nhận QSDĐ số BA844916 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 26/4/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T)

“Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất nằm liền kề nhau, đều thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 06; Tổng diện tích 3 thửa đất là 259m²; Địa chỉ thửa đất: Số 02A/547, phố Bà Triệu, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa. Đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473951 ngày 17/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473953 cấp ngày 17/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473954 cấp ngày 17/3/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Thu D .

- “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 532-1, tờ bản đồ số 04; địa chỉ thửa đất: xã Quảng Đông, huyện Quảng Xương (nay là TP Thanh Hóa) tỉnh Thanh Hóa; Diện tích 500m²; Giấy chứng nhận QSDĐ số BC053859 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T .

Ngày 25/11/2017 VAMC có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Theo đó VAMC rút yêu cầu đối với số tiền nợ gốc 700.000.000đ từ ngày 24/11/2017; Đồng thời rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông X bà M tại “Hợp đồng thế chấp” số

0803056/HĐTC ngày 16/10/2008 ký giữa VNTV với ông Nguyễn Xuân X và bà Lê Thị M .

Ngày 28/3/2019 VAMC bán toàn bộ số nợ còn lại của Công ty HT cho VNTV (Hợp đồng mua bán nợ số 379a/2019/BN.VAMC1-VPBANK). Ngày 03/6/2020 VNTV có văn bản đề nghị Tòa án thay đổi tư cách tham gia tố tụng, theo đó VNTV tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là nguyên đơn.

Ngày 21/12/2020 VNTV có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 730.000.000đ nợ gốc; Đồng thời rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông T bà D tại “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 1060 tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: thôn Thành Trọng, xã Quảng Thành, TP.Thanh Hóa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã thành lập hội đồng thẩm định tài sản đối với các tài sản thế chấp. Kết quả thẩm định đối với tài sản thế chấp là đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 02A/547, phố Bà Triệu, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa (Theo hợp đồng thế chấp H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/7/2012). Tài sản thế chấp là 03 thửa đất liền kề nhau, đều thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 06; Tổng diện tích 3 thửa đất là 259m², trên đất có 01 nhà 3 tầng một tum khép kín, tổng diện tích sàn 1.400m². Diện tích xây dựng của ngôi nhà vượt so với tổng diện tích 3 thửa đất mà ông T bà D được cấp là 66,4m². Phần diện tích 66,4m² được UBND thành phố Thanh Hóa xác định “là phần đất dư thừa xen kẹt trong khu dân cư, ông T bà D đã tự ý xây dựng và sử dụng”.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 532-1, tờ bản đồ số 04, diện tích 500m²; địa chỉ thửa đất: xã Quảng Đông, huyện Quảng Xương (nay là TP Thanh Hóa) tỉnh Thanh Hóa. Giấy chứng nhận QSDĐ số BC053859 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T (theo Hợp đồng thế chấp 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012). Qua thẩm định xác định Giấy chứng nhận QSDĐ xác định sai hướng của thửa đất trong thực tế nên chồng lấn lên phần đất của ông Hoàng Ngọc Đ . Phòng TNMT-UBND TP.Thanh Hóa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP.Thanh Hóa, UBND phường Quảng Đông đã cùng kiểm tra, định chính, xác định lại hướng đúng của thửa đất. Theo đó thửa đất trên được xác định có hướng giáp danh kích thước như sau: Phía Đông giáp đường thôn, 12,5m; Phía Tây giáp đất canh tác, dài 12,5m; Phía Nam giáp đất canh tác, dài 40m; phía Bắc giáp đất hộ ông Tư (hiện đã bán cho ông Đ) dài 40m.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/9/2022 VNTV có mặt; Đại diện Cty HT, ông T , bà D vắng mặt không có lý do; UBND TP.TH, UBND phường ĐT, ông D bà L , ông X , bà M có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên họp VNTV giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Cty HT phải trả cho VNTV số tiền nợ tính đến ngày ngày 05/09/2022 là

34.506.191.243đ trong đó nợ gốc 6.695.000.000, nợ lãi trong hạn 165.738.194đ, lãi quá hạn 15.613.101.427đ, tiền phạt chậm trả lãi 10.541.937.385đ. Trường hợp Công ty HT không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên thì VNTV được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên gồm: Hợp đồng thế chấp số 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông D bà L với VNTV; “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012 giữa ông T bà D với VNTV; “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông T bà D với VNTV để thu hồi nợ.

Ngày 25/8/2022, Tòa án nhân dân TP. Thanh Hóa có “Quyết định đưa vụ án ra xét xử”, quyết định đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa ngày 12/9/2022, đại diện Công ty HT, ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị Thu D vắng mặt lần thứ nhất, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. HĐXX quyết định hoãn phiên tòa và thông báo thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 07 giờ 30 phút ngày 30/9/2022. “QĐ hoãn phiên tòa” và “Quyết định thay đổi thành viên những người tiến hành tố tụng và thông báo thời gian mở lại phiên tòa” đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Công ty HT, ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị Thu D ; ông Hoàng Ngọc Đ vắng mặt lần thứ hai; Ông Nguyễn Đăng D , bà Trương Thị L , ông Nguyễn Xuân X , bà Lê Thị M , đại diện UBND TP.TH, đại diện UBND phường ĐT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện của VNTV có mặt tại phiên tòa và giữ nguyên yêu cầu, đề nghị HĐXX tuyên buộc Công ty HT trả cho VNTV số nợ tính đến ngày 30/9/2022 là: 24.037.892.967đ (Trong đó: Nợ gốc 6.695.000.000đ; nợ lãi 17.342.892.967đ). Đối với số tiền phạt chậm trả lãi 10.618.847.551đ VPBank xin rút yêu cầu (Không yêu cầu Công ty HT phải trả tiền phạt chậm trả lãi) để tạo điều kiện cho Công ty HT trả nợ. Và yêu cầu công ty HT tiếp tục chịu lãi đối với nợ gốc theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi Công ty Đầu tư Xây dựng HT thực tế thanh toán hết nợ cho VNTV. Trường hợp Cty HT không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ trên thì VNTV có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo tại các Hợp đồng thế chấp mà VNTV đã trình bày tại phiên hòa giải, để thu hồi nợ.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký và HĐXX, việc chấp hành pháp luật của VNTV kể từ khi toà án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã tuân thủ đúng quy định; Công ty HT, ông T , bà D , ông Đ chấp hành không đầy đủ quy định. Tại phiên tòa người đại diện của Công ty VNTV, ông T , bà D , ông Đ vắng mặt lần thứ 2 không có lý do; Ông D , bà L , ông X , bà M , đại diện UBND TP.TH, đại diện UBND phường ĐT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. VKS đề nghị HĐXX căn cứ Điều 227 - BLTTDS để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về nội dung vụ án: Đại diện VKS đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của VNTV, buộc Công ty đầu tư xây dựng HT - Công ty cổ phần phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ theo “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012 và các “Khế ước nhận nợ” giữa Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT với VNTV. Số nợ tính đến ngày 30/9/2022 là: 34.656.740.518đ (Trong đó: Nợ gốc 6.695.000.000đ; nợ lãi 17.342.892.967đ). Đồng thời Công ty HT phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày 01/10/2022_cho đến khi thực trả hết nợ cho VNTV. Trường hợp Công ty HT không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên thì VNTV có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp số 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông D bà L với VNTV; “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012 giữa ông T bà D với VNTV; “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông T bà D với VNTV để thu hồi toàn bộ tiền nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng đã ký; Đề nghị đình chỉ đối với phần yêu cầu mà VNTV đã rút gồm: Một phần tiền nợ gốc = 1.430.000.000đ; Tài sản thế chấp của ông X bà M tại “Hợp đồng thế chấp” số 0803056/HĐTC ngày 16/10/2008; Tài sản thế chấp của ông T bà D tại “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012; Số tiền phạt chậm trả lãi 10.618.847.551đ. Về án phí: Công ty HT phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; Kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Ý kiến của người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP VNTV khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng; Bị đơn là Tổng công ty Xây dựng HT có địa chỉ trụ sở tại phường ĐT, thành phố Thanh Hóa do đó TAND TP.Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 - Bộ luật TTDS.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự: HĐXX xét, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT, ông T, bà D, ông Đ vắng mặt lần thứ 2; Ông D, bà L, ông X bà M, UBND thành phố TH và UBND phường ĐT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; HĐXX căn cứ Điều 227 - BLTTDS để xét xử vắng mặt họ.

[2] Về tính hiệu lực của hợp đồng

Ngày 23/5/2012 Tổng công ty đầu tư xây dựng HT ký với Ngân hàng VNTV chi nhánh Thanh Hóa “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD; Theo đó các ngày 29/3/2012, 23/5/2012, 06/6/2012, 13/6/2012, 01/8/2012, 02/8/2012 Công ty

HT ký 06 “Khế ước nhận nợ” (bộ phận không tách rời của hợp đồng tín dụng hạn mức trên) với VNTV. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên thông qua người đại diện hợp pháp.

Các Hợp đồng thế chấp số: 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông D bà L với VNTV; Hợp đồng thế chấp số 0803056/HĐTC ngày 16/10/2008 giữa ông X bà M với VNTV; các HĐ thế chấp ký giữa ông T bà D với VNTV gồm Hợp đồng số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012; Hợp đồng số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012; Hợp đồng số 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng và Đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa.

Nội dung của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các “Khế ước nhận nợ” các bên thỏa thuận về hạn mức vay, mục đích vay, lãi suất trong hạn, quá hạn và phạt chậm trả, thời hạn có hiệu lực của hạn mức, phương thức giải ngân, kỳ hạn thanh toán, biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm, nghĩa vụ bảo đảm, phạm vi bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên ... Thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, giả tạo, không vi phạm điều cấm của luật; Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp; Nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó các hợp đồng trên có hiệu lực.

[3] Về nội dung tranh chấp hợp đồng

[3.1] Tại đơn khởi kiện VNTV yêu cầu Công ty HT trả số tiền nợ gốc là 8.125.000.000đ và yêu cầu được quyền đề nghị cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông X bà M tại “Hợp đồng thế chấp” số 0803056/HĐTC ngày 16/10/2008 và Tài sản thế chấp của ông T bà D tại “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 để thu hồi nợ; Đồng thời yêu cầu Công ty HT phải chịu tiền phạt chậm trả lãi tính đến 30/9/2022 là 10.618.847.551đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án do ông X bà M đã trả xong phần nợ mà mình bảo đảm; Ông T bà D cũng trả một phần nợ mà ông bà bảo đảm, do đó VPBank đã giải chấp tài sản của ông X bà M và giải chấp một tài sản cho ông T bà D. Đồng thời VNTV xin rút yêu cầu đối với số tiền nợ gốc là 1.430.000.000đ và rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại hai HĐ thế chấp (nêu trên). Ông X bà M, ông T bà D không có tranh chấp đối với hai “Hợp đồng thế chấp” này. Bà Nguyễn Thị Thu H (đại diện của công ty HT) cũng yêu cầu VNTV trừ số tiền mà ông X bà M, ông T bà D đã trả nợ. Tại phiên tòa VNTV xin rút yêu cầu về tiền phạt chậm trả lãi.

Xét việc rút phần yêu cầu nêu trên của VNTV là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận tại HĐTD và HĐ thế chấp; Phù hợp với yêu cầu của bị đơn; không trái với quy định của pháp luật. Do đó HĐXX chấp nhận và căn cứ Điều 244- Bộ luật TTDS đình chỉ đối với phần yêu cầu mà VNTV đã rút.

[3.2] Tại phiên tòa VNTTV yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty HT trả cho VNTV một lần toàn bộ số nợ tính đến ngày 30/9/2022 là: 24.037.892.967đ (Trong

đó: Nợ gốc 6.695.000.000đ; nợ lãi 17.342.892.967đ). Và yêu cầu Công ty HT tiếp tục chịu lãi đối với nợ gốc theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi Công ty HT thực tế thanh toán hết nợ cho VNTV, theo thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012 và các khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên.

HĐXX xét, Tại “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD (gọi tắt là HĐTD) các bên thỏa thuận VNTV cấp tín dụng cho Công ty HT, tổng mức cấp tín dụng tối đa là 10.000.000.000đ; Thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 23/5/2012; Thời hạn cho vay, thời hạn trả nợ gốc, lãi cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng “Khế ước nhận nợ” kèm theo hợp đồng nhưng tối đa không quá 06 tháng; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Đối với việc bảo đảm tiền vay: Áp dụng bảo đảm bằng tài sản qua hình thức thế chấp; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình; Về Nợ quá hạn hai bên thỏa thuận “Các khoản nợ gốc, lãi của bên vay sẽ là nợ quá hạn trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo thời hạn thỏa thuận trong các khế ước nhận nợ” và “khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày trên số tiền lãi chậm trả”, “Nợ gốc quá hạn phải chịu lãi suất quá hạn kể từ thời điểm quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn”.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Cty HT đã nhận nợ 06 lần, tổng số tiền nhận nợ gốc là 8.125.000.000đ thể hiện tại 06 “Khế ước nhận nợ” các ngày 29/3/2012, 23/5/2012, 06/6/2012, 13/6/2012, 01/8/2012, 02/8/2012. Thời hạn trả nợ chậm nhất theo khế ước nhận nợ là 02/02/2013.

Tại bản tự khai ngày 26/12/2017, bà Nguyễn Thị Thu H (người đại diện theo pháp luật của Công ty HT) cũng xác nhận Công ty HT vay nợ VNTV số tiền gốc là 8.125.000.000đ theo HĐTD và các khế ước nhận nợ mà bà Thu H ký với VNTV; Từ ngày 25/8/2012 do khó khăn nên Công ty HT không trả được gốc và lãi cho VNTV.

Như vậy từ ngày 02/02/2013 công ty HT đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn trả nợ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 5 HĐTD và các khế ước nhận nợ. Do đó VNTV chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 03/3/2013 và tính lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; Đồng thời tính tiền phạt chậm trả lãi là đúng với thỏa thuận của các bên tại khoản 1,2,3 Điều 8 Hợp đồng tín dụng.

Sau khi VNTV khởi kiện, ông X bà M, ông T bà D đã trả một phần nợ gốc cho VNTV với tổng số tiền là 1.430.000.000đ, số nợ gốc còn lại là 8.125.000.000đ - 1.430.000.000đ = 6.695.000.000đ.

Xét yêu cầu của VNTV là có căn cứ, đúng thỏa thuận của các bên tại Điều 2, 5, 8, 9, 10 Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ (Bộ phận không tách rời của hợp đồng cấp tín dụng) đã ký giữa các bên; Phù hợp quy định tại Điều 91, 95 - Luật các tổ chức tín dụng; Điều 466, 468 - BLDS và Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên HĐXX chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu H, đề nghị VNTV miễn toàn bộ tiền lãi để tạo điều kiện cho Công ty HT trả nợ, VNTV không đồng ý. Vì vậy HĐXX không có căn cứ để chấp nhận.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cùng với yêu cầu Công ty HT phải thanh toán toàn bộ số nợ (như nêu trên) VNTV yêu cầu: Trường hợp Cty HT không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ trên thì VNTV được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo tại các Hợp đồng thế chấp số: 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông D bà L với VNTV; “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012 giữa ông T bà D với VNTV; “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông T bà D với VNTV để thu hồi nợ.

Ông D bà L đồng ý với yêu cầu của VNTV. ông T bà D không có mặt làm việc tại Tòa án.

Xét, các hợp đồng thế chấp nêu trên đều là hợp đồng đảm bảo cho “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012 và các khế ước nhận nợ đã ký giữa VNTV và Công ty HT. Các HĐ thế chấp đảm bảo quy định của pháp luật về nội dung và hình thức, có hiệu lực. Yêu cầu của VNTV là có căn cứ, đảm bảo quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp đã ký nên HĐXX chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp tại “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 là: QSDĐ tại thửa đất số 532-1, tờ bản đồ số 04; địa chỉ thửa đất: Phường Quảng Đông, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, quá trình thẩm định tài sản xác định có sai sót về hướng của thửa đất, cơ quan quản lý đất đai (UBND TP. Thanh Hóa. Phòng TNMT, Chi nhánh VPĐKĐĐ, UBND phường Quảng Đông) đã có văn bản đính chính lại. Việc đính chính trên là cần thiết, có cơ sở, đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật. Do đó HĐXX căn cứ nội dung đính chính để giải quyết vụ án.

Đối với tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà 3 tầng 1 tum) tại địa chỉ 02A/547 Bà Triệu, phường Đông Thọ, TP. Thanh Hóa, tại “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012 có diện tích xây dựng vượt so với tổng diện tích đất mà ông T bà D được cấp là 66,4m², UBND thành phố Thanh Hóa xác định diện tích 66,4m² “là phần đất dư thừa xen kẹt trong khu dân cư, ông T bà D đã tự ý xây dựng và sử dụng”, do đó diện tích đất này và tài sản trên đất không thuộc tài sản thế chấp.

VNTV thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết đối với phần tài sản nằm trên diện tích đất mà ông T bà D được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và đã thế chấp cho VNTV. Đối với phần tài sản nằm trên đất lấn chiếm 66,4m² VNTV không yêu cầu giải quyết và chấp nhận việc bị giảm sút giá trị tài sản từ việc cơ quan thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ phần tài sản xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Yêu cầu của VNTV là có căn cứ, không trái quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận

[4] Về án phí: Do yêu cầu đòi nợ của VNTV được Tòa án chấp nhận vì vậy Công ty HT phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định tại Điều 24; khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 27 NQ 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Dành quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các Điều 26; 35; 39; Khoản 2 Điều 147; Điều 227; Điều 271; Điều 273 - BLTTDS.

Điều 299; 463; Điều 466; 468 - Bộ luật dân sự;

Điều 91; 95 - Luật các tổ chức tín dụng

Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 24; khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 27 - NQ 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu của VNTV, buộc Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT - Công ty cổ phần có nghĩa vụ thanh toán cho VNTV toàn bộ số nợ theo “Hợp đồng tín dụng hạn mức” số H1202.009/HĐTD ngày 23/5/2012 và các khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên. Số nợ tính đến ngày 30/9/2022 là: 24.037.892.967đ (Trong đó: Nợ gốc 6.695.000.000đ; nợ lãi 17.342.892.967đ). Đồng thời Tổng công ty Đầu tư Xây dựng HT-Công ty cổ phần phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với số nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thực tế thanh toán hết nợ cho VNTV.

Trường hợp Cty HT không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ trên cho VNTV thì VNTV có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô 23 MBQH số 1865/UBND-QLĐT, xã Quảng Hưng, TP. Thanh Hóa; Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 980903 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 23/7/2008 mang tên ông Nguyễn Đăng D và bà Trương Thị L. Theo hợp đồng thế chấp số 101565B/HĐTC ngày 10/9/2010 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông Nguyễn Đăng D và bà Trương Thị L với VNTV

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 532-1, tờ bản đồ số 04; địa chỉ thửa đất: xã Quảng Đông, huyện Quảng Xương (nay là phường Quảng Đông, TP Thanh Hóa) tỉnh Thanh Hóa; Giấy chứng nhận QSDĐ số BC053859 do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T; Có hướng giáp danh kích thước như sau: Phía Đông giáp đường thôn, dài 12,5m; Phía Tây giáp đất canh tác, dài 12,5m; Phía Nam giáp đất canh tác, dài 40m; phía Bắc giáp đất hộ ông Tư (hiện đã bán cho ông Đ) dài 40m. Theo “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số 101565A/HĐTC ngày 10/9/2010; phụ lục hợp đồng thế chấp số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012 giữa ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Thu D với VNTV và theo “Biên bản việc xác định lại kích thước giáp danh thửa đất” ngày 30/7/2021.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 458, tờ bản đồ số 06; Địa chỉ thửa đất: Số 02A/547, phố Bà Triệu, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa. Đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng **đất số BD 473951** ngày 17/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD **473**953 cấp ngày 17/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T; Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 473954 cấp ngày 17/3/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Thu D. Theo “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” số H1202.009-01/HĐTC ngày 23/5/2012 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/7/2012 giữa ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Thu D với VNTV.

Đối với phần đất dư thừa xen kẹt trong khu dân cư, có diện tích 66,4m² (một phần nằm về phía Nam, đường Tôn Quang Phiệt; Một phần nằm về phía Tây, đường Trần Đại Nghĩa của thửa đất hộ ông T bà D) tại địa chỉ số 02A/547, phố Bà Triệu, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa và phần tài sản gắn liền với đất mà ông T bà D đã tự ý xây dựng và sử dụng (Theo nội dung công văn số 3431/UBND-TNMT ngày 20/06/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa) UBND TP. Thanh Hóa, UBND phường Đông Thọ xử lý theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu đòi nợ của VNTV đối với số tiền nợ gốc 1.430.000.000đ và số tiền phạt chậm trả lãi 10.618.847.551đ; Đình chỉ yêu cầu của VNTV về xử lý tài sản thế chấp của ông X bà M tại “Hợp đồng thế chấp” số 0803056/HĐTC ngày 16/10/2008 và tài sản thế chấp của ông T bà D tại “Hợp đồng thế chấp QSDĐ” 1006101/HĐTC ngày 31/5/2010 và phụ lục HĐ số 02/PLHĐ ngày 23/5/2012

Về án phí: Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT - Công ty cổ phần phải chịu 132.037.000đ tiền án phí KDTM sơ thẩm có giá ngạch. VNTV không phải chịu án phí và được nhận lại 65.300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0004615 ngày 17/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Thanh Hóa.

Về quyền kháng cáo: VNTV có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Tổng Công ty đầu tư xây dựng HT - Công ty cổ phần, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu D, ông Nguyễn Đăng D, bà Trương Thị L, ông Nguyễn Xuân X, bà Lê Thị M, ông Hoàng Ngọc Đ, UBND thành phố TH, UBND phường DT có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 6,7,9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- VKSND TP. Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS TP. Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Nga