| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ BẠC LIÊU**<br>**TỈNH BẠC LIÊU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 07/2021/KDTM-ST
Ngày 24-5-2021
*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Bà Nguyễn Thị Bích Tuyền

2.Bà Lâm Thị Nguyệt Hồ

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Chi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa***: Bà Dương Thị Tiểu My – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLST-KDTM ngày 14 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; trụ sở: Số 108, T, quận H, thành phố H; đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người được ông Lê Đức T ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Nguyễn Mạnh H1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Bạc Liêu; người được ông Lê Đức T ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Thanh H2, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Chi nhánh Bạc Liêu.

*2. Bị đơn*: Công ty Cổ phần V; trụ sở: Số 65 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Thanh P (chết)

Các cổ đông của Công ty Cổ phần V tham gia tố tụng trong vụ án gồm:

- Ông Từ Thanh D; địa chỉ: Số A15.120B đường T, khóm M, phường E,

thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Nguyễn Thành T; địa chỉ: Số 048, đường V, khóm S, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Nguyễn Minh L1; địa chỉ: Số 182/5 hẻm 1, khóm F, phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Bùi Quang Phú Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 72, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh K.

- Ông Phạm Hoàng V, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 16, khóm T, phường M, Thành phố C, tỉnh Đ.

- Ông Trầm Phước L2, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 02, đường M, Khu dân cư B, xã B, quận B, Thành phố H.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà Nguyễn Thị TH1, ông Từ Thanh D và bà Từ Thị Phương TH2; cùng địa chỉ: Số A15/120B, đường T, khóm M, phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

- Ông Dương T3, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Tuyết A, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 63 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Lương Hùng H3, sinh năm 1962 và bà Lâm Thị N; cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu.

- Bà Trương Tuyết H, sinh năm 1968; địa chỉ: Đường Lý, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông H2, ông H3, anh T3 có mặt, anh D, ông L1, ông T, ông V, ông L2, ông Đ, bà Th1, chị Th2, chị A, bà N, bà H vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (sau gọi tắt là Ngân hàng) trình bày*:

Giữa Công ty V (sau gọi tắt là Công ty) và Ngân hàng có thỏa thuận ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số DN-64.0410/2018-HĐCVHM/NHCT862-CTY VTNN BL ngày 04/10/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số DN-64.0410/2018-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT862-CTY VTNN BL ngày 24/6/2019 với nội dung Công ty vật tư vay của Ngân hàng với Hạn mức cho vay: 9.800.000.000 đồng (*Chín tỷ tám trăm triệu đồng*), mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh phân bón, vật tư nông nghiệp, thời hạn duy trì hạn mức vay vốn từ ngày 04/10/2018 đến 31/11/2019, thời hạn cho vay được cụ thể hóa trên từng Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 04 (bốn) tháng; lãi suất cho vay được tính gồm lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất được điều chỉnh định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, được xác định cụ thể trong hai trường hợp, trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện ưu đãi lãi suất của Ngân hàng thì áp dụng lãi suất

ưu đãi được ghi trên từng Giấy nhận nợ, hết thời hạn ưu đãi hoặc khi Công ty không đáp ứng các điều kiện ưu đãi lãi suất, lãi suất cho vay được xác định theo tường hợp Công ty không đáp ứng đầy đủ các điều kiện ưu đãi lãi suất của Ngân hàng thì áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ, lãi suất cho vay đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn thông thường theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Hoạt động kinh doanh của Công ty bắt đầu có dấu hiệu suy giảm từ năm 2017 do tình hình tiêu thụ hàng hóa gặp nhiều khó khăn, công nợ chậm luân chuyển, tuy nhiên, Ngân hàng vẫn tiếp tục hỗ trợ nguồn vốn, đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để Công ty phục hồi hoạt động kinh doanh, đồng thời hoàn thành nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng. Đến tháng 12/2019, ông Từ Thanh P (Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty) qua đời, các cổ đông của Công ty không thống nhất được việc bầu lại người đại diện theo pháp luật, dẫn đến tình hình kinh doanh đình trệ, đồng thời, các khoản nợ đến hạn tại Ngân hàng cũng không được thanh toán.

Ngân hàng đã nhiều lần thông báo qua điện thoại, văn bản đến Công ty, đồng thời làm việc trực tiếp với một số cổ đông lớn của Công ty về việc trả nợ gốc và nợ lãi nhưng Công ty vẫn không thực hiện trả nợ, đến nay, Công ty vẫn không thực hiện thanh toán bất kỳ khoản nợ nào. Công ty vật tư cố tình trốn tránh trách nhiệm, không có thiện chí trả nợ, đã vi phạm các cam kết tại hợp đồng cho vay, gây ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng, hợp pháp của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C khởi kiện yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng đã ký kết gồm nợ gốc, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, trong đó nợ gốc là 6.066.388.682 đồng, lãi trong hạn là 864.692.330 đồng, lãi quá hạn là 400.135.894 đồng và có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp Công ty Cổ phần V không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.25.009/HĐTC ngày 30/3/2013 giữa Ngân hàng và Công ty Cổ phần V, các tài sản thể chấp gồm:

Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Văn phòng Công ty theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959543181600102 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009, địa chỉ: Số 64B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 160,70m$^2$, diện tích sàn: 605,65m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 04, thửa đất gắn liền công trình xây dựng: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11; diện tích: 167,40m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Thời hạn thuê đến ngày 23/12/2034; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD

256933 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Ngan Dừa theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959563184300101 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009, địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu; cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 704,22m$^2$, diện tích sàn: 704,22m$^2$, Kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 01, năm xây dựng 1985, thửa đất gắn liền với công trình xây dựng: Thửa đất số 690, tờ bản đồ số 01; diện tích: 1.276,40m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn thuê đến ngày 31/5/2027 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 256935 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Cầu Sập theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959583192100101 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009, địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 216,75m$^2$, diện tích sàn: 216,75m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 01, năm xây dựng 1985, thửa đất gắn liền công trình xây dựng: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 13, diện tích: 346,50m$^2$, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn thuê đến ngày 31/5/2027; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 256936 do ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Phước Long (chưa có Giấy chứng nhận Quyền sở hữu) tại địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; thửa đất có công trình xây dựng: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 74; diện tích: 565,80m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đến ngày 01/01/2059, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 532686 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/11/2009;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số TT-36-1808-HĐTC/NHCT862 ngày 18/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-TT-36-1808-HĐTC/VBSĐBS ngày 23/5/2016 giữa ngân hàng và ông Từ Thanh P và vợ là bà Nguyễn Thị TH1, các tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng 7.301,6m$^2$ đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777643 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 21/01/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng 1.461,8m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777634 do UBND huyện H cấp ngày 21/01/2014,

đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sử dụng 6.055,4m$^2$ đất trồng lúa, thửa đất số 779, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777683 do UBND huyện H  cấp ngày 20/02/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sử dụng 5.739,4m$^2$ đất trồng lúa, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777688 do UBND huyện H  cấp ngày 20/02/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Hợp đồng thế chấp xe ô tô số DN-0609/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là xe ô tô con, biển số đăng ký 94H-3289; số chỗ ngồi: 07 chỗ; nhãn hiệu: MITSUBISHI; màu sơn: Xanh; số khung: V33V31000157; số máy: 6G72-QK6968; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003752 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/6/2009 cấp cho Công ty Cổ phần V.

Hợp đồng thế chấp xe ô tô số DN-64.061216/2016-HĐTC/NHCT862 ngày 06/12/2016 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là xe ô tô tải thùng kín, biển số đăng ký 94C-027.93; tải trọng: 6.400kg; số chỗ ngồi: 03 chỗ; nhãn hiệu: THACO; màu sơn: Xanh; số khung: 99AKGC089142; số máy: D4DBFJ608901; giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003199 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 22/6/2016 cấp cho Công ty Cổ phần V.

Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862 ngày 05/6/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cầm cố Giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là giá trị quyền sở hữu 10.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phần) của Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí Tây Nam Bộ theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần mã số TNB0093 ngày 15/9/2011.

Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029 HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là toàn bộ hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp, được phản ánh trong sổ sách kế toàn và/hoặc chứng từ kho hàng, cụ thể: Hàng hóa tại mọi thời điểm đang ở trong (các) kho của Bên thế chấp (Kho Cầu Sập, Kho Chí Công, Kho Phước Long, Kho Ngan Dừa và các kho khác (nếu có)) bao gồm: Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, lúa giống và các hàng hóa khác; Hàng hóa tại mọi thời điểm đang đi trên đường và đang được ký gửi tại kho của tổ chức hoặc cá nhân khác; Hàng hóa hình thành trong tương lai.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số

13.25.029/HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;…) của Bên thế chấp phát sinh từ tất cả các Hợp đồng/ Văn bản thỏa thuận/ Đơn đặt hàng/ Biên bản nghiệm thu/ Biên bản xác nhận công nợ/ Bảng kê giao nhận/ Hóa đơn,.. với tất cả các khách hàng của Bên thế chấp được quy định tại Bảng Cân đối phát sinh công nợ do Bên thế chấp cung cấp tại từng thời điểm cụ thể.

** Theo đại diện bị đơn các cổ đông của Công ty Cổ phần V là ông Bùi Quang Phú Đ, ông Trầm Phước L2 trình bày*: Không xác định được nội dung giao dịch giữa Công ty V và Ngân hàng Công thương do ông L2, ông Đ không tham gia hoạt động kinh doanh của công ty, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lương Hùng H3 trình bày tại đơn yêu cầu độc lập và các lời khai tại Tòa án*:

Năm 2012, 2013, con trai ông Lương Hùng H3 là anh Lương Chánh H4 có làm thủ kho cho Công ty Cổ phần V (kho Phước Long) đầu năm 2013 do kiểm kê hàng, công ty xác định mất hơn 100 tấn phân nên yêu cầu con ông là H4 phải thanh toán, tổng số tiền yêu cầu thanh toán khoảng hơn 1.200.000.000 đồng. Do anh Hưng nợ công ty tiền nợ hàng nên ông H3 và bà N đã thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu; thửa số 779, 434 tờ bản đồ số 07 tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu cho ông Từ Thanh P để làm tin nhưng ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Từ Thanh P và không biết việc ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi thế chấp đất cho ông P ông H3 và bà N sử dụng đất liên tục và ông P không sử dụng đất. Đối với diện tích đất thế chấp cho Ngân hàng ở xã Ninh Quới A, ông H3 và bà Lâm Thị N đang canh tác thả tôm, trồng lúa; đối với diện tích đất ở Vĩnh Lộc A thì hiện đang để trống, không sử dụng làm gì hết và trên các diện tích đất nói trên không có nhà của công trình gì khác.

Nay ông Lương Hùng H3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông Lương Hùng H3, bà Lâm Thị N và ông Từ Thanh P gồm:

02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 64 tờ bản đồ số 01, diện tích 7.301,6m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu và thửa số 63 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.461,8m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu, 02 hợp đồng trên được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 20/3/2014.

02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa số 779 tờ bản đồ số 07, diện tích 6.055,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu và thửa số 434 tờ bản đồ số 07, diện tích 5.739,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc

Liêu, 02 hợp đồng trên được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Qưới A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/3/2014.

Đồng thời ông Lương Hùng H3 yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần biến động sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777643 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777634 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777683 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777688 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Ông Lương Hùng H3 không yêu cầu Tòa án định giá đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý hậu quả của hợp đồng, giao dịch vô hiệu và không yêu cầu bồi thường giá trị các tài sản của ông H3 trên đất. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng thì ông H3 không đồng ý.

** Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Dương T3 và bà Nguyễn Tuyết A thống nhất trình bày*: Giữa ông T3, bà A và Công ty Cổ phần V có ký kết hợp đồng thuê nhà, ông T3 và bà A thuê mặt bằng tầng trệt của công ty (mặt đường Hoàng Văn Thụ) để kinh doanh buôn bán giày, dép, túi xách, nón …, thời gian thuê có thỏa thuận trong hợp đồng đến hết ngày 31/12/2018 kết thúc, khi có nhu cầu sẽ thỏa thuận ký hợp đồng thuê tiếp, thỏa thuận giá thuê nhà 01 tháng là 7.000.000 đồng, 3 tháng trả 01 lần. Khi hết hạn hợp đồng, ông T3 và bà A có yêu cầu đại diện công ty ký hợp đồng thuê tiếp tuy nhiên không biết lý do vì sao Công ty không cử người đại diện ký hợp đồng thuê, bên cạnh đó sức khỏe của ông P ngày càng chuyển biến xấu, tháng 12/2019 ông P chết và công ty chưa có đại diện khác nên hiện nay ông bà vẫn chưa ký hợp đồng thuê lại. Trong năm 2019, ông T3 và bà A đã đóng tiền thuê xong, đến năm 2020 do ông P chết không ai xử lý công việc với công ty nên ông bà không biết đóng tiền thuê nhà cho ai. Ngân hàng công Thương có yêu cầu phát mãi tài sản của Công ty Cổ phần V là trụ sở công ty hiện ông T3, bà A đang thuê tầng trệt thì ông bà yêu cầu được tiếp tục thuê nhà, trong trường hợp ngân hàng phát mãi tài sản thì ông bà yêu cầu được thỏa thuận thuê tài sản với Ngân hàng tiếp hoặc thỏa thuận thuê tiếp với người nhận mua tài sản phát mãi của Công ty V.

* Đại diện bị đơn các cổ đông của Công ty Cổ phần V là ông Nguyễn Minh L1, ông Nguyễn Thành T, ông Từ Thanh D, ông Phạm Hoàng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị N, bà Nguyễn Thị TH1, bà Từ Thị Thanh Th2, bà Trương Tuyết H đã được tòa án triệu tập hợp lệ tham gia các phiên họp, phiên hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên tòa án không ghi nhận ý kiến được.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định Tại đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu Công ty Vật tư trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 6.532.811.433 đồng. Trong quá trình tòa án thụ lý vụ án, Công ty vật tư đã thanh toán nợ gốc là 466.422.751 đồng nên Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền nợ gốc 466.422.751 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án không bổ sung tài liệu chứng cứ, không yêu cầu triệu tập người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm: - Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; về việc chuyển giao văn bản tố tụng và việc gởi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứ còn chưa đúng thời hạn nên Viện kiểm sát kiến nghị khắc phục.

- Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

Buộc Công ty Cổ phần V có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền nợ gốc là 6.066.388.682 đồng, trong đó lãi trong hạn là 864.692.330 đồng, lãi quá hạn là 400.135.894 đồng và Công ty V còn phải thành toán tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp Công ty Cổ phần V không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Đối với tài sản thế chấp là kho của Công ty Cổ phần V tại Phước Long tuy hợp đồng thế chấp có thể hiện nhưng tài sản thế chấp không đăng ký giao dịch bảo đảm, không phù hợp quy định pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về phần này.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Hùng H3 đối với việc tuyên bố hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Từ Thanh P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Hùng H3, bà Lâm Thị N với ông Từ Thanh P có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với số tiền nợ gốc 466.422.751 đồng do Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về phần này.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đến khi trả xong các khoản tiền, chủ thể tham gia giao dịch là pháp nhân có đăng ký kinh doanh, thực hiện giao dịch với mục đích lợi nhuận nên là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn Công ty Cổ phần V có trụ sở chính tại phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Các cổ đông của Công ty Cổ phần V đã là ông Từ Thanh D, ông Nguyễn Minh L1, ông Nguyễn Thành T, ông Phạm Hoàng V, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị TH1, ông Từ Thành Duy, bà Từ Thị Thanh Th2, bà Trương Tuyết H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; đại diện Công ty Vật tư nghiệp Bạc Liêu là ông Trầm Phước L2, ông Bùi Quang Phú Đ, bà Lâm Thị N, bà Nguyễn Tuyết A có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Duy, ông L1, ông T, ông V, bà Th1, bà Thúy, bà Hạnh, ông L2, ông Đ, bà A, bà N theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào các giấy nhận nợ của Công ty V đối với các khoản vay, giấy nhận nợ cuối cùng ngày 16/3/2020, đến ngày 14/5/2020, Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

Về việc đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng: Ông Lương Hùng H3 có yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Từ Thanh P, tuy nhiên, căn cứ vào khoản 3 Điều 105, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Trong vụ án này, ông Từ Thanh P được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu xác nhận nội dung biến động dựa trên các văn bản hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường … có trách nhiệm căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, khi giải quyết yêu cầu này của ông Lương Hùng H3, Hội đồng xét xử xét thấy không cần đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ồng Dân), tỉnh Bạc Liêu tham gia tố tụng là phù hợp.

[2]Về nội dung vụ án: Giữa Công ty V và Ngân hàng có thỏa thuận ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số DN-64.0410/2018-HĐCVHM/NHCT862-

CTY VTNN BL ngày 04/10/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số DN-64.0410/2018-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT862-CTY VTNN BL ngày 24/6/2019 với nội dung Công ty vật tư vay của Ngân hàng với Hạn mức cho vay: 9.800.000.000 đồng (*Chín tỷ tám trăm triệu đồng*), mục đích sử dụng vốn vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh phân bón, vật tư nông nghiệp, thời hạn duy trì hạn mức vay vốn từ ngày 04/10/2018 đến 31/11/2019, thời hạn cho vay được cụ thể hóa trên từng Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 04 (bốn) tháng; lãi suất cho vay được tính gồm lãi suất cho vay trong hạn: Là lãi suất được điều chỉnh định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, được xác định cụ thể trong hai trường hợp: Trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện ưu đãi lãi suất của Ngân hàng thì áp dụng lãi suất ưu đãi được ghi trên từng Giấy nhận nợ, hết thời hạn ưu đãi hoặc khi Công ty không đáp ứng các điều kiện ưu đãi lãi suất, lãi suất cho vay được xác định theo tường hợp Công ty không đáp ứng đầy đủ các điều kiện ưu đãi lãi suất của Ngân hàng thì áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ, lãi suất cho vay đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn thông thường theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, năm 2017 Công ty gặp khó khăn trong kinh doanh, đến tháng 12/2019, ông Từ Thanh P (Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty) chết, các khoản nợ đến hạn tại Ngân hàng không được thanh toán Ngân hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần C khởi kiện yêu cầu Công ty trả các khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng đã ký kết, trong đó nợ gốc là 6.066.388.682 đồng, lãi tính đến ngày 24/5/2021 gồm lãi trong hạn là 864.692.330 đồng, lãi quá hạn là 400.135.894 đồng và thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thấy rằng hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty Cổ phần V có thể hiện đầy đủ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay tiền, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ và các điều khoản khác được các bên thỏa thuận. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật nhưng khách hàng vay đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng. Tuy bị đơn là các cổ đông của Công ty Cổ phần V là ông Duy, ông L1, ông T, ông V đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần tham gia phiên họp, phiên hòa giải nhưng vắng mặt, ông L2, ông Đ xác định không biết rõ giao dịch, hoạt động của Công ty vật tư và Ngân hàng, Tòa án không ghi được ý kiến nhưng căn cứ vào lời trình bày của của đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần C là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ như hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng bổ sung có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với Công ty Cổ phần V về khoản nợ theo hợp đồng tín dụng. Buộc Công ty Cổ phần V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C nợ

gốc là 6.066.388.682 đồng, trong đó lãi trong hạn là 864.692.330 đồng, lãi quá hạn là 400.135.894 đồng và còn phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền gốc là 466.422.751 đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử sơ thẩm đối yêu cầu này.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty Cổ phần V và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã ký các hợp đồng thế chấp cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.25.009/HĐTC ngày 30/3/2013 giữa Ngân hàng và Công ty Cổ phần V, các tài sản thể chấp gồm:

Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Văn phòng Công ty theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959543181600102 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009, địa chỉ: Số 64B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 160,70m$^2$, diện tích sàn: 605,65m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 04, thửa đất gắn liền công trình xây dựng: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11; diện tích: 167,40m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Thời hạn thuê đến ngày 23/12/2034; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 256933 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Ngan Dừa theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959563184300101 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009, địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu; cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 704,22m$^2$, diện tích sàn: 704,22m$^2$, Kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 01, năm xây dựng 1985, thửa đất gắn liền với công trình xây dựng: Thửa đất số 690, tờ bản đồ số 01; diện tích: 1.276,40m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn thuê đến ngày 31/5/2027 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 256935 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Cầu Sập theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959583192100101 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009, địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 216,75m$^2$, diện tích sàn: 216,75m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 01, năm xây dựng 1985, thửa đất gắn liền công trình xây dựng: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 13, diện tích: 346,50m$^2$, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

thời hạn thuê đến ngày 31/5/2027; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 256936 do ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Phước Long (chưa có Giấy chứng nhận Quyền sở hữu) tại địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; thửa đất có công trình xây dựng: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 74; diện tích: 565,80m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đến ngày 01/01/2059, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 532686 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/11/2009;

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trong trường hợp Công ty Cổ phần V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cụ thể là Kho của Công ty V nói trên để Ngân hàng thu hồi nợ. Xét yêu cầu của Ngân hàng thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.25.009/HĐTC ngày 30/3/2013 giữa Ngân hàng và Công ty Cổ phần V, là phù hợp với quy định pháp luật, các tài sản thế chấp là Kho vật tư nông nghiệp tại Ngan Dừa, Kho vật tư nông nghiệp tại Long Thạnh, Trụ sở chính của Công ty đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, các tài sản còn thời hạn nhà nước cho công ty Vật tư nông nghiệp thuê, thuộc quyền quản lý của Công ty V nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về phần này. Công ty V có nghĩa vụ giao các các tài sản thế chấp là Kho vật tư nông nghiệp tại Ngan Dừa, Kho vật tư nông nghiệp tại Long Thạnh, Trụ sở chính của Công ty khi Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

Đối với tài sản thế chấp là Kho vật tư nông nghiệp tại thị trấn Phước Long xét thấy tuy Công ty vật tư có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản này cho Ngân hàng nhưng tài sản này chưa được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng và không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp về phần nay không có hiệu lực pháp luật, không đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu ngày của Ngân hàng.

Đối với Trụ sở của Công ty theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì hiện nay không kinh doanh, các tầng phía trên không ai quản lý sử dụng, tầng trệt do ông Dương T3 và bà Nguyễn Tuyết A thuê để kinh doanh mua bán giày, dép, túi xách…; bà Trương Tuyết H thuê để làm cửa hàng uốn tóc, trang điểm … hiện tầng trệt do bà Hạnh, bà A, ông T3 quản lý sử dụng.

Xét hợp đồng thuê giữa Công ty V và bà A, ông T3 là sự thỏa thuận của hai bên và phù hợp quy định pháp luật tuy nhiên thời hạn hợp đồng thuê giữa ông T3, bà A và Công ty đã hết, các bên chưa ký kết hợp đồng thuê khác, hợp đồng đã chấm dứt nên trong trường hợp Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án thì ông T3 và bà A có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp để thi hành án. Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng thuê, tiền thuê nhà do Công ty vật tư và ông T3, bà A không đặt ra yêu cầu giải quyết

trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết, ông T3, bà A, công ty Vật tư được khởi kiện giải quyết trong vụ án khác.

Xét hợp đồng thuê giữa bà Trương Tuyết H và Công ty V, bà H đã được Tòa án mời nhiều lần tham gia phiên họp, phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận ý kiến được, không thu thập được chứng cứ liên quan đến hợp đồng thuê nhà giữa bà H và Công ty, không xác định được thời điểm kết thúc hợp đồng. Tuy nhiên, việc vắng mặt cho thấy đương sự tự từ bỏ quyền chứng minh của mình khi tham gia tố tụng dân sự nên bà H có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp khi Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án. Công ty vật tư và bà H không đặt ra yêu cầu giải quyết xử lý hậu quả hợp đồng thuê và tiền thuê nhà trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết, bà Hạnh, Công ty Vật tư được khởi kiện giải quyết trong vụ án khác.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số TT-36-1808-HĐTC/NHCT862 ngày 18/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-TT-36-1808-HĐTC/VBSĐBS ngày 23/5/2016 giữa Ngân hàng và ông Từ Thanh P và vợ là bà Nguyễn Thị TH1, các tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng 7.301,6m$^2$ đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777643 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 21/01/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng 1.461,8m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777634 do UBND huyện H cấp ngày 21/01/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sử dụng 6.055,4m$^2$ đất trồng lúa, thửa đất số 779, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777683 do UBND huyện H cấp ngày 20/02/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sử dụng 5.739,4m$^2$ đất trồng lúa, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777688 do UBND huyện H cấp ngày 20/02/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Các tài sản là quyền sử dụng đất nói trên đều do ông Lương Hùng H3, bà Lâm Thị N quản lý sử dụng để canh tác nuôi tôm, trồng lúa.

Xét nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Khi ký kết

hợp đồng thế chấp ông Từ Thanh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại hợp đồng thế chấp có chữ ký của ông P và bà Th1, hợp đồng đã được công chứng hợp lệ. Quá trình thực hiện hợp đồng tuy ông Từ Thanh P chết nhưng căn cứ vào hồ sơ thừa kế của ông Từ Thanh P xác định được hàng thừa kế thứ nhất của ông P gồm bà Nguyễn Thị TH1, ông Từ Thanh D, bà Từ Thị Thanh Th2. Tòa án đã đưa những người thừa kế của ông Từ Thanh P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng cả bà Th1, ông Duy, bà Thúy không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng đất nói trên. Do đó căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về phần này.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hùng H3 có yêu cầu độc lập, cụ thể ông Lương Hùng H3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông Lương Hùng H3, bà Lâm Thị N và ông Từ Thanh P gồm:

02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 64 tờ bản đồ số 01, diện tích 7.301,6m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu và thửa số 63 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.461,8m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu, 02 hợp đồng trên được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 20/3/2014.

02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 779 tờ bản đồ số 07, diện tích 6.055,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu và thửa số 434 tờ bản đồ số 07, diện tích 5.739,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu, 02 hợp đồng trên được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Qưới A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/3/2014.

Đồng thời ông Lương Hùng H3 yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần biến động sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777643 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777634 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777683 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777688 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Xét yêu cầu độc lập của ông Lương Hùng H3 Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc quyền sử dụng đất do ông Từ Thanh P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Hùng H3 và bà Lâm Thị N. Ông H3 xác định ông H3 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P mà chỉ cầm cố tài sản cho ông P việc ông P tự ý kê khai đăng ký để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định.

Tuy ông Lương Hùng H3 không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Từ Thanh P nhưng căn cứ vào hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Hùng H3, bà Lâm Thị N và ông Từ Thanh P lưu giữ tại Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu thì hợp đồng đã được Cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản công chứng, chứng thực nên về hình thức là phù hợp với quy định pháp luật; ông Từ Thanh P đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất hợp pháp. Đồng thời, ông Lương Hùng H3 thừa nhận chữ ký và chữ viết tên của ông và bà Lâm Thị N trong hợp đồng do ông và bà N ký và viết ra, ông H3 không có chứng cứ nào khác chứng minh hợp đồng vô hiệu do bị lừa đối hay bị ép buộc do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H3. Từ nội dung trên có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số TT-36-1808-HĐTC/NHCT862 ngày 18/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-TT-36-1808-HĐTC/VBSĐBS ngày 23/5/2016 giữa Ngân hàng và ông Từ Thanh P và bà Nguyễn Thị TH1 có hiệu lực pháp luật, ông Lương Hùng H3 và bà Lâm Thị N có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất và thu hoạch các tài sản của ông H3, bà N trên đất khi Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Lương Hùng H3 xác định trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu định giá và không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất; bà Lâm Thị N, ông Từ Thanh D, bà Nguyễn Thị TH1, bà Từ Thị Thanh Th2 là những người có liên quan đến giao dịch không có ý kiến và không đặt ra yêu cầu gì khác nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét về hậu quả hợp đồng, giá trị tài sản khi giao dịch vô hiệu, giá trị các tài sản trên đất của ông Lương Hùng H3 và bà Lâm Thị N trong vụ án này. Ông Lương Hùng H3 và bà Lâm Thị N được quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch đối với ông Từ Thanh D, bà Nguyễn Thị TH1, chị Từ Thị Thanh Th2 trong vụ án khác.

Đối với Hợp đồng thế chấp xe ô tô số DN-0609/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là xe ô tô con, biển số đăng ký 94H-3289; số chỗ ngồi: 07 chỗ; nhãn hiệu: MITSUBISHI; màu sơn: Xanh; số khung: V33V31000157; số máy: 6G72-QK6968; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003752 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/6/2009 cấp cho Công ty Cổ phần V và Hợp đồng thế chấp xe ô tô số DN-64.061216/2016-HĐTC/NHCT862 ngày 06/12/2016 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là xe ô tô tải thùng kín, biển số đăng ký 94C-027.93; tải trọng: 6.400kg; số chỗ ngồi: 03 chỗ; nhãn hiệu: THACO; màu sơn: Xanh; số khung: 99AKGC089142; số máy: D4DBFJ608901; giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003199 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 22/6/2016 cấp cho Công ty Cổ phần V. Xét thấy, 02 xe ô tô trên thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần V, nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm; quá trình Tòa án thụ lý vụ án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ 02 xe ô tô nói trên có các thông số kỹ thuật thống nhất với giấy chứng nhận đăng ký xe nên chấp

nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862 ngày 05/6/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cầm cố Giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là giá trị quyền sở hữu 10.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phần) của Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí Tây Nam Bộ theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần mã số TNB0093 ngày 15/9/2011.

Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029 HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là toàn bộ hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp, được phản ánh trong sổ sách kế toàn và/hoặc chứng từ kho hàng, cụ thể: Hàng hóa tại mọi thời điểm đang ở trong (các) kho của Bên thế chấp (Kho Cầu Sập, Kho Chí Công, Kho Phước Long, Kho Ngan Dừa và các kho khác (nếu có)) bao gồm: Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, lúa giống và các hàng hóa khác; Hàng hóa tại mọi thời điểm đang đi trên đường và đang được ký gửi tại kho của tổ chức hoặc cá nhân khác; Hàng hóa hình thành trong tương lai.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;…) của Bên thế chấp phát sinh từ tất cả các Hợp đồng/ Văn bản thỏa thuận/ Đơn đặt hàng/ Biên bản nghiệm thu/ Biên bản xác nhận công nợ/ Bảng kê giao nhận/ Hóa đơn,.. với tất cả các khách hàng của Bên thế chấp được quy định tại Bảng Cân đối phát sinh công nợ do Bên thế chấp cung cấp tại từng thời điểm cụ thể.

Xét nội dung và hình thức các hợp đồng thế chấp là Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862 ngày 05/6/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cầm cố Giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017, Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029 HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 là phù hợp với quy định pháp luật, được các bên tự nguyện thỏa thuận không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về phần này.

Như đã nhận định trên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với Công ty Cổ phần V là có căn cứ nên chấp nhận và chấp nhận

toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí tố tụng là 2.400.000 đồng, Công ty Cổ phần V phải chịu toàn bộ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã dự nộp 2.400.000 đồng, Công ty vật tư phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C 2.400.000 đồng.

[4] Về án phí:

Công ty Cổ phần V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền 7.331.216.906 đồng, có nghĩa vụ chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.331.200 đồng.

Ông Lương Hùng H3 yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật là 300.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C yêu cầu khởi kiện về hợp đồng tín dụng được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã nộp 57.467.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0006943 ngày 07/7/2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được hoàn lại toàn bộ.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH34 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.

Tuyên xử:

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

Buộc Công ty Cổ phần V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24/05/2021 là 7.331.216.906 đồng (*Bảy tỷ ba trăm ba mươi mốt triệu hai trăm mười sáu nghìn chín trăm lẻ sáu đồng*), trong đó nợ gốc là 6.066.388.682 đồng, lãi trong hạn là 864.692.330 đồng, lãi quá hạn là 400.135.894 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo

mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với số tiền nợ gốc 466.422.751 đồng (*Bốn trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi mốt đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Hùng H3 đối với yêu cầu hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 64 tờ bản đồ số 01, diện tích 7.301,6m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 20/3/2014, thửa số 63 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.461,8m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 20/3/2014, thửa số 779 tờ bản đồ số 07, diện tích 6.055,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Qưới A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/3/2014 và thửa số 434 tờ bản đồ số 07, diện tích 5.739,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Qưới A, huyện H ồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 14/3/2014.

Không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần biến động sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777643 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777634 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777683 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 777688 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đăng ký biến động ngày ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

4. Trường hợp Công ty Cổ phần V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.25.009/HĐTC ngày 30/3/2013 giữa Ngân hàng và Công ty Cổ phần V, các tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Văn phòng Công ty theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959543181600102 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009 cho Công ty Cổ phần V, địa chỉ: Số 64B đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu,

cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 160,70m$^2$, diện tích sàn: 605,65m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 04, thửa đất gắn liền thửa số 33, tờ bản đồ số 11; diện tích: 167,40m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Thời hạn thuê đến ngày 23/12/2034; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 256933 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Ngan Dừa theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959563184300101 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009 cho Công ty Cổ phần V, địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu; cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 704,22m$^2$, diện tích sàn: 704,22m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 01, thửa đất gắn liền số 690, tờ bản đồ số 01; diện tích: 1.276,40m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn thuê đến ngày 31/5/2027 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 256935 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sở hữu công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Cầu Sập theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 959583192100101 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/12/2009 cho Công ty Cổ phần V, địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, cấp công trình: Cấp 4, diện tích xây dựng: 216,75m$^2$, diện tích sàn: 216,75m$^2$, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, số tầng: 01, thửa đất gắn liền số 06, tờ bản đồ số 13, diện tích: 346,50m$^2$, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn thuê đến ngày 31/5/2027; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 256936 do ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/8/2006;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số TT-36-1808-HĐTC/NHCT862 ngày 18/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01-TT-36-1808-HĐTC/VBSĐBS ngày 23/5/2016 giữa ngân hàng và ông Từ Thanh P và vợ là bà Nguyễn Thị TH1, các tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng 7.301,6m$^2$ đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777643 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 21/01/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng 1.461,8m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777634 do UBND huyện H cấp ngày 21/01/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sử dụng 6.055,4m$^2$ đất trồng lúa, thửa đất số 779, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số BS 777683 do UBND huyện H  cấp ngày 20/02/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sử dụng 5.739,4m$^2$ đất trồng lúa, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 777688 do UBND huyện H  cấp ngày 20/02/2014, đăng ký biến động ngày 28/7/2014 cho ông Từ Thanh P.

Hợp đồng thế chấp xe ô tô số DN-0609/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là xe ô tô con, biển số đăng ký 94H-3289; số chỗ ngồi: 07 chỗ; nhãn hiệu: MITSUBISHI; màu sơn: Xanh; số khung: V33V31000157; số máy: 6G72-QK6968; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003752 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 01/6/2009 cấp cho Công ty Cổ phần V.

Hợp đồng thế chấp xe ô tô số DN-64.061216/2016-HĐTC/NHCT862 ngày 06/12/2016 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là xe ô tô tải thùng kín, biển số đăng ký 94C-027.93; tải trọng: 6.400kg; số chỗ ngồi: 03 chỗ; nhãn hiệu: THACO; màu sơn: Xanh; số khung: 99AKGC089142; số máy: D4DBFJ608901; giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 003199 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 22/6/2016 cấp cho Công ty Cổ phần V.

Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862 ngày 05/6/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cầm cố Giấy tờ có giá số TT-36-015/2014-HĐTC/NHCT862-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là giá trị quyền sở hữu 10.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phần) của Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí Tây Nam Bộ theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần mã số TNB0093 ngày 15/9/2011.

Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 13.25.029 HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là toàn bộ hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp, được phản ánh trong sổ sách kế toàn và/hoặc chứng từ kho hàng, cụ thể: Hàng hóa tại mọi thời điểm đang ở trong (các) kho của Bên thế chấp (Kho Cầu Sập, Kho Chí Công, Kho Phước Long, Kho Ngan Dừa và các kho khác (nếu có)) bao gồm: Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, lúa giống và các hàng hóa khác; Hàng hóa tại mọi thời điểm đang đi trên đường và đang được ký gửi tại kho của tổ chức hoặc cá nhân khác; Hàng hóa hình thành trong tương lai.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC ngày 30/3/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 13.25.029/HĐTC-VBSĐBS01 ngày 06/9/2017 giữa Ngân hàng và Công ty V, tài sản thế chấp là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng

trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;…) của Bên thế chấp phát sinh từ tất cả các Hợp đồng/ Văn bản thỏa thuận/ Đơn đặt hàng/ Biên bản nghiệm thu/ Biên bản xác nhận công nợ/ Bảng kê giao nhận/ Hóa đơn,.. với tất cả các khách hàng của Bên thế chấp được quy định tại Bảng Cân đối phát sinh công nợ do Bên thế chấp cung cấp tại từng thời điểm cụ thể.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C về việc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là công trình xây dựng là Kho Vật tư nông nghiệp Phước Long (chưa có Giấy chứng nhận Quyền sở hữu) tại địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; thửa đất có công trình xây dựng: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 74; diện tích: 565,80m$^2$; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đến ngày 01/01/2059, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 532686 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/11/2009;

6. Buộc ông Lương Hùng H3 và bà Lâm Thị N có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thế chấp tại các thửa 64 tờ bản đồ số 01, diện tích 7.301,6m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu, thửa số 63 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.461,8m$^2$ tại ấp B, xã V, huyện H , tỉnh Bạc Liêu, thửa số 779 tờ bản đồ số 07, diện tích 6.055,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu và thửa số 434 tờ bản đồ số 07, diện tích 5.739,4m$^2$ tại ấp N, xã N, huyện H , tỉnh Bạc Liêu và có nghĩa vụ thu hoạch các cây trồng, vật nuôi, hoa màu trên diện tích đất thế chấp nói trên khi Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

7. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Dương T3, bà Nguyễn Tuyết A và Công ty Cổ phần V tại tầng trệt trụ sở công ty đường Hoàng Văn Thụ, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc ông Dương T3 và bà Nguyễn Tuyết A có nghĩa vụ giao trả nhà, di dời các tài sản của ông T3 và bà A khi Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

8. Tuyên bố chấm dứt giao dịch thuê nhà giữa bà Trương Tuyết H và Công ty Cổ phần V tại tầng trệt trụ sở công ty đường Lý Tự Trọng, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà Trương Tuyết H có nghĩa vụ giao trả nhà, di dời các tài sản của bà H khi Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí tố tụng là 2.400.000 đồng, Công ty Cổ phần V phải chịu toàn bộ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã dự nộp 2.400.000 đồng, công ty vật tư phải hoàn lại cho Ngân hàngThương mại cổ phần Công thương Việt Nam 2.400.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

10. Về án phí:

Buộc Công ty Cổ phần V phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.331.200 đồng (*Một trăm mười lăm triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm đồng*).

Buộc ông Lương Hùng H3 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã nộp 57.467.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0006943 ngày 07/7/2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***
-TAND tỉnhBạc Liêu;
-VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

(đã ký)

**Lâm Thị Tuyết Anh**