

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 19/2019/KDTM-ST

Ngày: 06-12-2019

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tổng Thị Kim Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Triệu Văn Giản

Bà Vương Thị Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2019/TLST-KDTM ngày 31 tháng 5 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST-KDTM ngày 28-10-2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2019/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng C; địa chỉ: Số nhà 108 phố Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức Thọ - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Hồng Nhung - chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh thành phố Nam Định (theo văn bản ủy quyền số 843/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16-11-2018). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty CP 19; địa chỉ: Số 281 (số cũ 88) đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hương – chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Công ty CP 19):

1. Ông Vy Văn Minh - Luật sư Công ty luật Evernew thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Ông Đàm Tùng Anh - Luật sư Công ty luật Evernew thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định; địa chỉ: Số 31 đường Vị Xuyên, phường Vị Xuyên, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đức Đương – chức vụ: Quyền cục trưởng; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Thành – chức vụ: Quyền đội trưởng Đội quản lý thị trường số 1. Có mặt.

2. Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng; địa chỉ: Số 281 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Hòa – chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định; địa chỉ: Số nhà 69 đường Trần Thánh Tông, phường Thông Nhất, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo pháp luật: bà Phạm Thị Hào - chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

4. Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình; Địa chỉ: Số 6/10/265 đường Trường Chinh, phường Quang Trung, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Nguyệt – chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

5. Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An; Địa chỉ: Số 474 đường Trường Chinh, phường Vị Xuyên, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc Lợi – chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

6. Công ty cổ phần in Hải Hưng; Địa chỉ: Số 413 đường Trần Huy Liệu, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Mạnh Thường – chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

7. Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn; Địa chỉ: Số nhà 303 đường Trường Chinh, phường Quang Trung, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Thanh Thủy – chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Nguyệt, sinh năm 1956 (Nguyên giám đốc xí nghiệp Coposite thuộc Công ty CP 19); nơi cư trú: Số 6/10/265 đường Trường Chinh, phường Quang Trung, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Có mặt.

9. Ông Nguyễn Đức Thọ; nơi cư trú: Số 1/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Hằng; nơi cư trú: Số 4/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

11. Chị Trần Hồng Nhung; nơi cư trú: Số 4/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

12. Chị Trần Thúy Hà; nơi cư trú: Số 4/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định. Vắng mặt.

13. Chị Trương Thị Lan Anh; nơi cư trú: Số 6/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

14. Chị Trương Thị Hà; nơi cư trú: Số 7/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

15. Chị Nguyễn Thị Lan; nơi cư trú: Số 8/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

16. Anh Trần Hữu Thuận; nơi cư trú: Số 9/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

17. Ông Trần Minh Phương; nơi cư trú: Số 12/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

18. Chị Nguyễn Thị Vân Anh; nơi cư trú: Số 17/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

19. Anh Trần Quang Minh; nơi cư trú: Số 17/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

20. Ông Nguyễn Chí Hải; nơi cư trú: Số 18/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

21. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền; nơi cư trú: Số 18/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

22. Chị Nguyễn Hiền Mai; nơi cư trú: Số 18/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 24-5-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng C và Công ty CP 19 đã ký hai hợp đồng tín dụng và quá trình thực hiện hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2908/2014/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015. Số tiền vay vốn 4.650.000.000 đồng, thời hạn vay 10 tháng. **Mục** đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động thi công hạng **mục** công trình: Phần móng và tầng ngầm Trung tâm giao dịch công nghệ

thường xuyên – Hà Nội (Theo hợp đồng thi công xây lắp số 214/2014/HĐXL ký ngày 25- 7-2014 giữa Công ty cổ phần xây lắp và sản xuất công nghiệp và Công ty CP 19).

- Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2601/2015/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015. Số tiền vay vốn 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 10 tháng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động thi công hạng mục công trình: Phần thân của nhà hội nghị thuộc gói thầu số 01: Xây lắp công trình Trung tâm hội nghị và trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình (Theo hợp đồng thi công xây lắp số 09/2014/HĐ-KD ký ngày 20-12-2014 giữa Công ty cổ phần xây lắp Thành Nam và Công ty CP 19).

- Hai hợp đồng tín dụng cùng thỏa thuận các điều khoản cơ bản như sau:

+ Lãi suất cho vay của khoản nợ là lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ, được xác định được điều chỉnh theo các quy định: Lãi suất cho vay được điều chỉnh ngắn nhất một tháng một lần; lãi suất cho vay sẽ được xác định vào một ngày cụ thể và sẽ áp dụng ngắn nhất trong vòng một tháng kể từ ngày xác định lãi suất đó cho tất cả các khoản nợ được giải ngân hoặc đang còn dư nợ sau ngày xác định lãi suất đó. Ngày xác định lãi suất đầu tiên là ngày giải ngân đầu tiên. Ngày xác định lãi suất tiếp theo là ngày 25 hàng tháng hoặc ngày làm việc liền kề trước đó nếu ngày 25 không phải ngày làm việc; sau ngày xác định lãi suất nếu lãi suất cho vay có sự thay đổi so với lãi suất cho vay đang áp dụng, bên cho vay thông báo lãi suất cho bên vay. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ nhưng không thấp hơn sàn lãi suất của Ngân hàng C quy định trong từng thời kỳ; lãi suất cơ sở được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng cộng chi phí huy động vốn tăng thêm...

+ Lãi suất phạt nợ gốc quá hạn: bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Thời điểm trả gốc vào ngày trả nợ ghi trên Giấy nhận nợ hoặc thời điểm khác theo sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên.

+ Thời điểm trả lãi: thanh toán lãi vay trong hạn và lãi phạt nợ gốc quá hạn định kỳ một tháng một lần. Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày thanh toán lãi của tháng cuối cùng của kỳ hạn thanh toán lãi. Thanh toán lãi vào ngày 25 hàng tháng hoặc ngày làm việc tiếp theo đầu tiên nếu ngày 25 không phải ngày làm việc.

- Quá trình thực hiện hợp đồng:

Theo hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 Ngân hàng C giải ngân và Công ty CP 19 đã có Giấy nhận nợ số 01 ngày 29-8-2014 là 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 29-8-2014 là 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 03 ngày 04-9-2014 là 650.000.000 đồng. Đến ngày 10-01-2016 Công ty CP 19 đã thanh toán nợ 2.000.000.000 đồng gốc và

146.767.360 đồng lãi. Đến ngày 06-12-2019 Công ty CP 19 còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng này là nợ gốc 2.650.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.202.224.028 đồng và lãi phạt nợ gốc quá hạn là 501.863.056 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 Ngân hàng C giải ngân và Công ty CP 19 đã có Giấy nhận nợ số 01 ngày 26-01-2015 là 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 27-01-2015 là 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 10-01-2016 Công ty CP 19 đã thanh toán nợ 500.000.000 đồng gốc và 45.652.778 đồng lãi. Ngày 17-10-2019 Công ty CP 19 đã thanh toán nợ 2.250.000.000 đồng, được trừ vào tiền nợ gốc. Đến ngày 06-12-2019 Công ty CP 19 còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng này là nợ gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.286.138.889 đồng và lãi phạt nợ gốc quá hạn là 531.840.278 đồng.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay theo hợp đồng thế chấp số 25032013/HĐTC ngày 25-3-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 25032013/HĐTC lần 1 ngày 12-11-2013 cụ thể: Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 02 thửa đất có địa chỉ: xã Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là đường Thái Bình, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định). Giấy tờ tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ số P484265, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00070 QSDĐ/502QĐUB-T2003 và Giấy chứng nhận QSDĐ số P484264, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00069 QSDĐ/503QĐUB-T2003 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 04-3-2003. Sau khi Công ty CP 19 trả được số nợ gốc 2.250.000.000 đồng vào ngày 17-10-2019, Ngân hàng đã thực hiện việc giải chấp tài sản thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số P484264, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00069 QSDĐ/503QĐUB-T2003 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 04-3-2003. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 25032013/HĐTC lần 2, lần 3 ngày 17-10-2019 là: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất có địa chỉ: xã Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là đường Thái Bình, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định). Giấy tờ tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ số P484265, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00070 QSDĐ/502QĐUB-T2003. Tài sản gồm: Nhà làm việc văn phòng (3 tầng) diện tích 1.525,3m²; nhà để xe số 1 diện tích 120m²; nhà để xe số 2 diện tích 125m²; nhà bảo vệ mái bằng diện tích 27,4m²; sân diện tích 1500m²; tường bao văn phòng công ty dài 225m²; nhà tập thể số 8 diện tích 251,8m²; nhà tập thể số 20 diện tích 198,7m²; Văn phòng xí nghiệp Composite diện tích 269,7 m²; xưởng sản xuất XN Composite số 1 diện tích 148m²; nhà công nghiệp XN Composite diện tích 360m²; xưởng sản xuất XN Composite số 3 nhà 1 tầng 75,3m²; tường bao quanh XN Composite dài 170m; sân xưởng cơ khí diện tích 2.500m²; nhà xưởng cơ khí giai đoạn II diện tích 453,4m²; nhà khung thép xưởng cơ khí diện tích 441,6m²; nhà làm việc diện tích 64,4m²; tường bao xưởng cơ khí dài 200m. Tổng giá trị tài sản là 9.953.910.987 đồng.

Thời gian quản lý tài sản đảm bảo Công ty CP 19 đã cho Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định, Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng và Công ty cổ phần in Hải Hưng thuê khu nhà điều hành. Bà Trần Thị Nguyệt và Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình sử dụng khu nhà văn phòng và xí nghiệp Composite. Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định, Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An thuê sân xưởng cơ khí. Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn thuê nhà lợp tôn. Khu tập thể hiện nay còn một số hộ công nhân vẫn đang sử dụng.

Nay Ngân hàng C yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty CP 19 phải thanh toán số tiền nợ gốc là 2.900.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày 06-12-2019 gồm lãi trong hạn là 2.488.362.917 đồng, lãi phạt nợ gốc quá hạn là 1.033.703.334 đồng.

- Trường hợp Công ty CP 19 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Công ty CP 19.

- Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt các hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đảm bảo giữa Công ty CP 19 và các doanh nghiệp, cá nhân để phát mại tài sản đảm bảo. Hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản thuộc trách nhiệm của Công ty CP 19. Về khu tập thể hiện nay công nhân cũ của Công ty CP 19 đang sử dụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp sau khi phát mại các tài sản thế chấp mà số tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ (bao gồm cả gốc và lãi) thì Công ty CP 19 có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng C cho đến khi tất toán khoản vay.

2. Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Công ty CP 19) là bà Nguyễn Thị Hương trình bày: Tháng 6-2012 bà Hương nhận chức vụ Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP 19. Theo sổ sách chứng từ ghi nhận tại thời điểm bàn giao Công ty CP 19 đã là khách hàng nhiều năm của Ngân hàng C. Công ty CP 19 và Ngân hàng C đã ký Hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2908/2014/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015 ngày vay 29-8-2014 thời hạn vay 10 tháng. Số tiền vay vốn 4.650.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2601/2015/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015 ngày vay 26-01-2015 thời hạn vay 10 tháng. Số tiền vay vốn 3.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hai khoản vay là hợp đồng thế chấp số 25032013/HĐTC ngày 25-3-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 25032013/HĐTC lần 1 ngày 12-11-2013. Tính đến ngày 21-6-2019 Công ty CP 19 nợ Ngân hàng C số tiền gốc là 5.150.000.000 đồng; nợ lãi là 3.215.441.852 đồng trong đó lãi quá hạn

là 931.495.324 đồng. Ngày 17-10-2019 Công ty CP 19 đã thanh toán 2.250.000.000 đồng tiền nợ gốc cho Ngân hàng C và Ngân hàng C đã giải chấp tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P484264, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00069 QSDĐ/503QĐUB-T2003 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 04-3-2003.

Công ty CP 19 đề nghị thanh toán nợ cho Ngân hàng theo phương án như sau: Số dư nợ gốc 2.900.000.000 đồng Công ty CP 19 có trách nhiệm thanh toán 50.000.000 đồng/tháng. Thời hạn trả nợ cộng dồn trong vòng 30 tháng kể từ ngày 01-01-2020. Đề nghị Ngân hàng C tiến hành rút đơn khởi kiện và làm thủ tục giảm trừ nghĩa vụ đối với tiền lãi cho Công ty CP 19 theo như thỏa thuận giữa Công ty CP 19 và Ngân hàng C. Đối với các hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản giữa Công ty CP 19 và các công ty, bà Nguyệt đã có từ lâu. Bà Hương thừa nhận có ký kết các hợp đồng cho thuê tài sản và đã thông báo cho Ngân hàng, việc các tài sản đang thế chấp Ngân hàng, Công ty CP 19 không có văn bản thông báo cho các Công ty. Cụ thể thời hạn thuê, nghĩa vụ thanh toán của từng công ty bà không nhớ và không cung cấp chứng cứ. Đây là các hợp đồng hợp pháp Công ty CP 19 sẽ giải quyết các công ty thuê tài sản. Đối với các hộ công nhân sử dụng các căn nhà tập thể, Công ty CP 19 đã ký văn bản mượn tài sản nhưng bà không cung cấp chứng cứ. Bà Nguyệt đã sử dụng tài sản từ thời giám đốc trước. Việc bà Nguyệt đầu tư sửa chữa cải tạo vào tài sản của Công ty CP 19 không thông báo cho Công ty CP 19 và công ty không biết những hạng mục sửa chữa.

3. Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Nguyệt đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình trình bày: Do bà Trần Thị Nguyệt cho Công ty CP 19 mượn tài sản theo bản thỏa thuận và hợp đồng mượn tài sản ngày 28-02-2012 giữa bà Trần Thị Nguyệt và Công ty CP 19 và biên bản thỏa thuận ngày 15-01-2011 nên Công ty CP 19 giao toàn bộ diện tích đất, nhà xưởng của Xí nghiệp Composite thuộc Công ty CP 19 cho bà Nguyệt quản lý, sử dụng và tự bỏ kinh phí ra xây sửa tài sản cho đến khi Công ty CP 19 thanh toán xong nợ. Năm 2018 bà đã khởi kiện Công ty CP 19 và theo bản án phúc thẩm số 36/2018/PT-DS ngày 17-8-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định quyết định buộc Công ty CP 19 phải trả cho bà 3.713.965.000 đồng. Quá trình sử dụng khu xí nghiệp Composite bà đã sửa chữa như sau: xây tường bao, xây nhà kho, nhà bảo vệ, sửa mái pro xi măng và mái tôn nhà xưởng, làm hệ thống cống, hệ thống cửa sắt khu văn phòng, mắc hệ thống điện nước, tôn nền sân, tôn nền khu văn phòng, nhà xưởng. Tất cả các chi phí đầu tư mà Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã ghi nhận ngày 24-10-2019 là tài sản của cá nhân bà Nguyệt. Bà không có ý kiến gì về giá trị định giá. Nay bà có quan điểm yêu cầu Công ty CP 19 thanh toán trả cho bà số tiền 3.713.965.000 đồng và những chi phí mà bà Nguyệt đã đầu tư thì bà sẽ trả lại toàn bộ khu văn phòng nhà xưởng xí nghiệp Composite cho Công ty CP 19.

4. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định) là ông Nguyễn Trung Thành trình bày: Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định đã ký hợp đồng thuê mặt bằng của Công ty CP 19 để Đội quản lý thị trường số 1 sử dụng, thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 01-01-2019, giá thuê là 5.500.000 đồng/tháng. Quá trình sử dụng Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định không sửa chữa gì vào tài sản đã thuê. Nay đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thuê mặt bằng giữa Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định và Công ty CP 19. Nếu Tòa án xác định hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu thì Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định không có yêu cầu gì.

5. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty Cổ phần in Hải Hưng) là ông Phạm Mạnh Thường trình bày: Công ty Cổ phần in Hải Hưng đã thuê mặt bằng của Công ty cổ phần COMA19 theo hợp đồng số 01/HĐ-2017 ngày 30-3-2017, thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 01-5-2017, giá thuê là 6.500.000 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế VAT 10%), đơn giá thuê sẽ tăng 15% sau 02 năm. Đặt cọc là 20.000.000 đồng. Cổ phần in Hải Hưng đã lắp hệ thống điện 3 pha, hệ thống cấp nước sạch. Nếu Tòa án xác định hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu thì Công ty in Hải Hưng yêu cầu giải quyết hậu quả: tiền thuê địa điểm, tiền đặt cọc và lắp điện nước, tiền vận chuyển máy móc và đồ dụng phục vụ cho sản xuất.

6. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng) là ông Nguyễn Mạnh Hòa trình bày: Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng đã thuê mặt bằng của Công ty CP 19 theo hợp đồng số 05/HĐ-2017 ngày 02-6-2017, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01-7-2017, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế VAT 10%), đơn giá thuê sẽ tăng 10% sau 03 năm. Đặt cọc tương ứng với ba tháng tiền thuê là 45.000.000 đồng. Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng đã làm thêm hệ thống điện nước, ngoài ra không sửa chữa thêm gì. Nếu Tòa án xác định hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu thì Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng yêu cầu giải quyết phạt hợp đồng theo quy định, thu lại tiền đặt cọc theo hợp đồng. Đồng thời, bố trí thời gian hợp lý để Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng di chuyển đi nơi khác.

7. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định) là bà Phạm Thị Hào trình bày: Công ty CP 19 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định ký hợp đồng thuê mặt bằng số 129-2/HĐ-2017 ngày 12-9-2017, thời hạn thuê là 03 năm tính từ ngày 12-9-2017 giá thuê là 22.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 150.000.000 đồng. Quá trình sử dụng tài sản Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định đã xây sửa tường bao, tôn nền sân để chứa than. Tuy nhiên do chi phí không đáng kể, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

8. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ, thông báo việc giao nộp tài liệu chứng cứ đối với Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn, các hộ dân hiện đang sinh sống tại khu tập thể Công ty cổ phần COMA nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn, ông Nguyễn Đức Thọ, bà Nguyễn Thị Hằng, chị Trần Hồng Nhung, chị Trần Thúy Hà, chị Trương Thị Lan Anh, chị Trương Thị Hà, chị Nguyễn Thị Lan, anh Trần Hữu Thuận, ông Trần Minh Phương, chị Nguyễn Thị Vân Anh, anh Trần Quang Minh, ông Nguyễn Chí Hải, bà Nguyễn Thị Thu Hiền, chị Nguyễn Hiền Mai không có mặt theo giấy triệu tập, không giao nộp tài liệu chứng cứ và không có quan điểm trình bày đối với tranh chấp đang được Tòa án giải quyết.

9. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Công ty CP 19) là luật sư Vy Văn Minh có quan điểm:

Công ty CP 19 là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, Công ty gặp rất nhiều khó khăn nhưng công ty đã cố gắng trả nợ. Bản chất món nợ là nợ cũ, nhiều năm Công ty đã cố gắng tháo gỡ khó khăn và cơ cấu nợ và đã trả một phần nợ. Món nợ hiện nay là món nợ xấu của Ngân hàng. Ngày 17-10-2019 Công ty CP 19 đã thanh toán 2.250.000.000 đồng nợ gốc và hai bên đã có thỏa thuận Công ty CP 19 sẽ trả nợ cho Ngân hàng mỗi tháng 50.000.000 đồng trong vòng 30 tháng kể từ ngày 01-01-2020, Ngân hàng miễn lãi cho Công ty CP 19 và rút đơn khởi kiện nhưng hai bên chưa ký văn bản thỏa thuận. Nay Công ty CP 19 đề nghị Ngân hàng tiếp tục thực hiện thỏa thuận và xác nhận khoản nợ gốc còn lại là 2.900.000.000 đồng, thực hiện chính sách miễn giảm lãi cho Công ty CP 19.

Công ty CP 19 nhất trí yêu cầu của nguyên đơn nếu Công ty CP 19 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp giữa Công ty CP 19 và các đơn vị không có cơ sở chấp nhận.

10. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định căn cứ Điều 21, Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhận xét đánh giá:

Về quá trình tiến hành tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác chưa thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình,

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CP 19 về nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc là 2.900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 3.522.066.351 đồng đồng thời buộc Công ty CP 19 phải trả lãi phát sinh cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 tài sản thế chấp là hai dãy khu tập thể chưa đủ điều kiện thế chấp do đó hợp đồng thế chấp tài sản phần tài sản là hai dãy tập thể trên diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nếu trường hợp Công ty CP 19 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản gắn liền với đất còn lại để thu hồi nợ. Các hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp giữa Công ty CP 19 và các cá nhân, doanh nghiệp sẽ chấm dứt, các cá nhân và doanh nghiệp có nghĩa vụ trả lại tài sản cho Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật. Khi hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp chấm dứt thì Công ty CP 19 có trách nhiệm thanh toán chi phí cho các cá nhân, doanh nghiệp đã đầu tư sửa chữa vào tài sản thuê và tiền đặt cọc, tiền thuê tài sản đã thanh toán trước.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tranh chấp được giải quyết trong vụ án:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 24-5-2019 thì nguyên đơn là Ngân hàng C yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng do Công ty CP 19 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn là Công ty CP 19 không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập. Do vậy tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Theo Điểm (b) 10.08 của Hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 và Điểm (b) 10.08 của Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 giữa Ngân hàng C và Công ty CP 19 thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015 thì Công ty CP 19 có trụ sở tại thành phố Nam Định nên Tòa án nhân dân thành phố Nam Định thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Người tham gia tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định được trên diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng C, Công ty CP 19 có cho một số cơ quan, doanh nghiệp thuê, mượn làm trụ sở; đồng thời có 2 dãy nhà tập thể (bao gồm 18 số nhà, từ số 1/283 đến số 18/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định). Do vậy, Tòa án xác định các cơ quan, doanh nghiệp thuê, mượn trụ sở, các cá nhân liên quan đến hai dãy tập thể và các cá nhân hiện đang cư trú tại khu tập thể là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tuy nhiên, ngày 17-10-2019 Công ty CP 19 đã trả một phần nợ và được Ngân hàng giải chấp tài sản đảm bảo là tài sản trên thửa đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số P484264, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00069 QSDĐ/503QĐUB-T2003 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 04/03/2003, hiện đang do Công ty trách nhiệm hữu hạn vận tải thương mại Nam Thắng quản lý và sử dụng. Vì vậy Tòa án sẽ không xác định Công ty trách nhiệm hữu hạn vận tải thương mại Nam Thắng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi tiến hành xét xử vụ án. Ngoài ra, Tòa án đã tiến hành thông báo và yêu cầu giao nộp tài liệu chứng cứ đối với các cá nhân, hộ gia đình khác có liên quan đến các gian nhà thuộc khu tập thể (bao gồm 18 số nhà, từ số 1/283 đến số 18/283 đường Thái Bình, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định) nhưng không có ai đến Tòa án làm việc nên Tòa án sẽ không xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tất cả các đương sự trong vụ án đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa nhưng người đại diện của bị đơn là Công ty CP 19; người đại diện của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An; người đại diện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn; người đại diện của Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng; người đại diện của Công ty cổ phần in Hải Hưng; người đại diện của Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định; người đại diện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định; ông Nguyễn Đức Thọ, bà Nguyễn Thị Hằng, chị Trần Hồng Nhung, chị Trần Thúy Hà, chị Trương Thị Lan Anh, chị Trương Thị Hà, chị Nguyễn Thị Lan, anh Trần Hữu Thuận, ông Trần Minh Phương, chị Nguyễn Thị Vân Anh, anh Trần Quang Minh, ông Nguyễn Chí Hải, bà Nguyễn Thị Thu Hiền, chị Nguyễn Hiền Mai vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tranh chấp giữa Ngân hàng C và Công ty CP 19:

[2.1] Về hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2908/2014/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA

19 ngày 06-02-2015 thời hạn vay 10 tháng. Số tiền vay vốn 4.650.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2601/2015/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015 thời hạn vay 10 tháng. Số tiền vay vốn 3.000.000.000 đồng. Hai hợp đồng đều có các điều khoản thỏa thuận về lãi suất như sau: Lãi suất cho vay của khoản nợ là lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ, được xác định được điều chỉnh theo các quy định: Lãi suất cho vay được điều chỉnh ngắn nhất một tháng một lần; lãi suất cho vay sẽ được xác định vào một ngày cụ thể và sẽ áp dụng ngắn nhất trong vòng một tháng kể từ ngày xác định lãi suất đó cho tất cả các khoản nợ được giải ngân hoặc đang còn dư nợ sau ngày xác định lãi suất đó. Ngày xác định lãi suất đầu tiên là ngày giải ngân đầu tiên. Ngày xác định lãi suất tiếp theo là ngày 25 hàng tháng hoặc ngày làm việc liền kề trước đó nếu ngày 25 không phải ngày làm việc; sau ngày xác định lãi suất nếu lãi suất cho vay có sự thay đổi so với lãi suất cho vay đang áp dụng, bên cho vay thông báo lãi suất cho bên vay. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ nhưng không thấp hơn sàn lãi suất của Ngân hàng C quy định trong từng thời kỳ; lãi suất cơ sở được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng cộng chi phí huy động vốn tăng thêm... Lãi suất phạt nợ gốc quá hạn: bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn. Thời điểm trả gốc vào ngày trả nợ ghi trên Giấy nhận nợ hoặc thời điểm khác theo sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên. Thời điểm trả lãi: thanh toán lãi vay trong hạn và lãi phạt nợ gốc quá hạn định kỳ một tháng một lần. Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày thanh toán lãi của tháng cuối cùng của kỳ hạn thanh toán lãi. Thanh toán lãi vào ngày 25 hàng tháng hoặc ngày làm việc tiếp theo đầu tiên nếu ngày 25 không phải ngày làm việc.

Ngoài ra còn có các điều khoản khác về quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xét thấy giữa Ngân hàng C và Công ty CP 19 đã giao kết các hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 121, Điều 122, Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005 nên hai hợp đồng tín dụng này đều hợp pháp và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với hai bên.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng và yêu cầu thanh toán nợ:

Theo hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 Ngân hàng C giải ngân và Công ty CP 19 đã có Giấy nhận nợ số 01 ngày 29-8-2014 là 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 29-8-2014 là 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 03 ngày 04-9-2014 là 650.000.000 đồng. Đến ngày 10-01-2016 Công ty CP 19 đã thanh toán nợ 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 06-12-2019 Công ty CP 19 còn khoản nợ này là 2.650.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 Ngân hàng C giải ngân và Công ty CP 19 đã có Giấy nhận nợ số 01 ngày 26-01-2015 là 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 27-01-2015 là

1.000.000.000 đồng. Ngày 10-01-2016 Công ty CP 19 đã thanh toán nợ 500.000.000 đồng. Ngày 17-10-2019 Công ty CP 19 đã thanh toán nợ 2.250.000.000 đồng. Đến ngày 06-12-2019 Công ty CP 19 còn khoản nợ này là 250.000.000 đồng.

Đến nay đã quá kỳ thanh toán Công ty CP 19 vẫn nợ Ngân hàng C tổng số tiền gốc theo hai hợp đồng tín dụng là 2.900.000.000 đồng. Người đại diện của Công ty CP 19 cũng xác nhận khoản nợ gốc đến nay là 2.900.000.000 đồng. Như vậy, Công ty CP 19 đã vi phạm Điểm 9.01, 9.02 của hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 và Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015, quan điểm của Công ty CP 19 đề nghị được thanh toán nợ mỗi tháng 50.000.000 đồng nhưng Ngân hàng C và Công ty CP 19 không ký được văn bản thỏa thuận nên yêu cầu của Ngân hàng C về việc buộc Công ty CP 19 phải trả ngay toàn bộ số nợ gốc còn lại là 2.900.000.000 đồng sẽ được chấp nhận.

Xét thấy Điểm 3.01 trong các hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên đều có thỏa thuận mức lãi suất cho vay là lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ và theo giấy nhận nợ số 01 ngày 29-8-2014, giấy nhận nợ số 02 ngày 29-8-2014, giấy nhận nợ số 03 ngày 04-9-2014 mức lãi suất trong hạn là 10%/năm; giấy nhận nợ số 01 ngày 26-01-2015, giấy nhận nợ số 02 ngày 27-01-2016 mức lãi suất trong hạn là 9,5%/năm. Lãi suất phạt nợ gốc quá hạn bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn. Xét mức lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận là phù hợp với quy định của Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng và mức lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký hợp đồng cũng như trong quá trình thực hiện hợp đồng. Quan điểm của Công ty CP 19 xác định giữa Công ty CP 19 và Ngân hàng C có thỏa thuận miễn lãi suất nhưng không có văn bản thỏa thuận ký kết giữa hai bên. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ chấp nhận yêu cầu trả lãi của Ngân hàng C, buộc Công ty CP 19 phải trả lãi tính đến hết ngày 06-12-2019. Cụ thể nợ lãi theo từng hợp đồng tín dụng như sau: Theo hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 lãi trong hạn là 1.202.224.028 đồng và lãi phạt nợ gốc quá hạn là 501.863.056 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015, lãi trong hạn 1.286.138.889 đồng và lãi phạt nợ gốc quá hạn là 531.840.278 đồng. Tổng cộng tiền lãi trong hạn 2.488.362.917 đồng, lãi phạt nợ gốc quá hạn là 1.033.703.334 đồng.

Ngoài ra, căn cứ **Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm** và án lệ số 08/2016/AL ngày 17-10-2016 về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 06-12-2019 Công ty CP 19 còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất được quy định

trong hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng mà hai bên thỏa thuận cho đến khi trả hết nợ.

[2.3] Về tài sản đảm bảo của khoản vay: Xét hợp đồng thế chấp số 25032013/HĐTC ngày 25-3-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 25032013/HĐTC lần 1 ngày 12-11-2013, lần thứ 2, lần thứ 3 ngày 17-10-2019 cụ thể: Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất có địa chỉ: xã Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là đường Thái Bình, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định). Giấy tờ tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ số P484265, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00070 QSDĐ/502QĐUB-T2003. Theo Điều 1 của hợp đồng thế chấp số 25032013/HĐTC ngày 25-3-2013 xác định tài sản thế chấp là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp. Nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại Ngân hàng C theo các hợp đồng tín dụng và tài sản tăng thêm do Công ty CP 19 đầu tư thêm cũng thuộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24-10-2019 và sơ đồ hiện trạng tài sản trên thửa đất phù hợp với các hạng mục tài sản như biên bản định giá lại tài sản đảm bảo ngày 17-10-2019 của Ngân hàng C (kích thước có sai lệch nhưng không lớn). Ngoài ra, còn tài sản mà Công ty CP 19 tạo lập thêm, tài sản của các Công ty thuê văn phòng nhà xưởng của Công ty CP 19 và của bà Trần Thị Nguyệt đầu tư cải tạo thêm. Một số hộ dân ở hai dãy nhà khu tập thể của Công ty CP 19 đã đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà tập thể và có hộ xây mới nhà bê tông 2 tầng trên đất. Vì vậy, những phần này không phải do Công ty CP 19 xây dựng và không thuộc phạm vi tài sản thế chấp.

Căn cứ vào công văn số 3223/STNMT-VPĐK ngày 18-10-2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định có quan điểm: khu tập thể của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xây lắp Nam Định nay là Công ty CP 19 được xây dựng từ năm 1976 và công ty đã có văn bản số 61/TT-CT ngày 02-6-2008 về việc trả lại đất dôi dư. Về giá trị tài sản của hai dãy tập thể đã được cổ phần hóa và đã khấu hao hết, giá trị còn lại trên sổ sách bằng không. Đồng thời, một số hộ dân đã xây dựng thành nhà kiên cố và cải tạo sửa chữa ở ổn định. Đề nghị không phát mại tài sản là khu tập thể. Vì vậy, Ngân hàng C nhận thế chấp tài sản là nhà tập thể số 8 diện tích 251,8m²; nhà tập thể số 20 diện tích 198,7m² theo hợp đồng thế chấp là vi phạm quyền sở hữu tài sản của các hộ dân và chưa đủ điều kiện theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Theo sơ đồ hiện trạng tổng thể thửa đất số 54,59,64 tờ bản đồ số 60, thửa số 82 tờ bản đồ số 61 phường Lộc Hạ hai dãy tập thể thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 60 trên diện tích đất thực tế là 1120,0m² giới hạn bởi các điểm 29,30,...,33,1,2...20, E,D,C,B,A,29 (bao gồm cả ngõ đi 283 đường Thái Bình) trong đó nhà tập thể từ số 10/283 đường Thái Bình đến số 18/283 đường Thái Bình và công trình vệ sinh chung có coi nói ra rãnh thoát nước chung, vượt ngoài mốc giới thửa đất theo bản đồ địa chính cũ tổng diện tích là 68,7m². Vì vậy, cần hủy một phần hợp đồng thế chấp số 25032013/HĐTC ngày 25-3-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 25032013/HĐTC lần 1 ngày 12-11-2013, lần thứ 2, lần thứ 3 ngày 17-10-2019 về tài sản thế chấp là hai dãy tập thể trên diện tích

đất 1.051,3m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P484265 được giới hạn bởi các điểm 1,2,18,19,20,E,D,C,B,A,29,30,31,32,33,1.

[2.4] Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ Điều 4 hợp đồng thế chấp xác định: khi bên vay, bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bên Ngân hàng được xử lý tài sản để thu hồi nợ theo đúng quy định của pháp luật. Sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự về việc bảo lãnh, phù hợp với Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, trường hợp Công ty CP 19 không trả được nợ nên Ngân hàng C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp và tài sản đầu tư thêm để thu hồi nợ là có căn cứ. Số tiền thu được từ phát mại tài sản sẽ dùng để thanh toán toàn bộ chi phí bảo quản, xử lý tài sản thế chấp và các chi phí cần thiết khác có liên quan đến xử lý tài sản, thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi phạt nợ gốc quá hạn, phí phát sinh cho đến ngày thi hành án xong là phù hợp với các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 318, Điều 319, Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24-12-2017 thì trong trường hợp phát mại tài sản đảm bảo của Công ty CP 19 thì những tài sản là các công trình xây dựng do các công ty và cá nhân bà Trần Thị Nguyệt xây dựng cải tạo tài sản cho thuê, cho mượn cũng sẽ được xử lý đồng thời và dành quyền ưu tiên mua cho những người đã đầu tư tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất thuê.

[2.5] Xử lý hợp đồng thuê, mượn tài sản đảm bảo:

Căn cứ mục d 3.1 Điều 3 hợp đồng thế chấp số 25032013 ngày 25-3-2013 và quy định của **khoản 6** Điều 321 Bộ luật Dân sự **2015** thì bên thế chấp tài sản có quyền cho thuê, cho mượn tài sản đảm bảo nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết. Nếu tài sản cho thuê, cho mượn bị xử lý để thu hồi nợ thì bên thuê, bên mượn có trách nhiệm giao tài sản cho Ngân hàng và hợp đồng cho thuê, cho mượn chấm dứt. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc thống nhất cho thuê tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, trên thực tế Ngân hàng C biết rõ Công ty CP 19 cho các công ty thuê văn phòng, nhà xưởng, không có tài liệu chứng cứ về việc Ngân hàng phản đối việc Công ty CP 19 cho thuê tài sản đảm bảo. Vì vậy, mặc dù Ngân hàng cổ phần công thương Việt Nam cho rằng Ngân hàng đồng ý việc Công ty CP 19 cho thuê tài sản đảm bảo nhưng Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Ngân hàng cổ phần công thương Việt Nam biết Công ty CP 19 cho thuê tài sản đảm bảo.

Công ty CP 19 và các công ty thuê văn phòng, nhà xưởng của Công ty CP 19 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc hai bên có thông báo cho nhau về việc tài sản đã thế chấp vì vậy cần xác định các công ty không biết về việc Công ty CP 19 đã thế chấp tài sản. Căn cứ Điều 23 Nghị định

163/2006/CP-NĐ ngày 29-12-2006 về giao dịch bảo đảm quy định: Trong trường hợp bên thế chấp cho thuê hoặc cho mượn tài sản thế chấp mà không thông báo cho bên thuê hoặc bên mượn về việc tài sản đang được dùng để thế chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 349 Bộ luật Dân sự 2015 và gây ra thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thuê hoặc bên mượn. Hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp để xử lý, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên thuê, bên mượn có thoả thuận khác. Mặc dù, Công ty CP 19 cho rằng yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản không có căn cứ chấp nhận nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo cho Công ty CP 19, các cá nhân, Công ty đang thuê, mượn tài sản cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng Công ty CP 19 và một số Công ty không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản giữa Công ty CP 19 và Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An; Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn; Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng; Công ty cổ phần in Hải Hưng; Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định; Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định; Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình; bà Trần Thị Nguyệt của Ngân hàng C có cơ sở chấp nhận trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Các Công ty, bà Trần Thị Nguyệt phải giao lại tài sản cho Ngân hàng cổ phần công thương Việt Nam, hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản chấm dứt.

Xét hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty CP 19 và Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định, căn cứ vào hóa đơn giá trị gia tăng ngày 07-3-2019 thì Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định đã thanh toán tiền thuê văn phòng đến ngày 31-12-2019. Đồng thời, Cục quản lý thị trường không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng nên khi xử lý tài sản thế chấp mà hợp đồng thuê mặt bằng còn thời hạn thì Công ty CP 19 phải thanh toán trả lại cho Cục quản lý thị trường tiền thuê mặt bằng đã thanh toán.

Xét hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty CP 19 và Công ty cổ phần in Hải Hưng, căn cứ hóa đơn giá trị gia tăng ngày 06-6-2017, ngày 18-7-2018, ngày 24-4-2019 thì Công ty cổ phần in Hải Hưng đã thanh toán cho Công ty CP 19 tiền thuê mặt bằng đến ngày 31-12-2019. Xét yêu cầu của Công ty cổ phần in Hải Hưng khi chấm dứt hợp đồng đề nghị xử lý tiền địa điểm, tiền đặt cọc, lắp điện nước, tiền vận chuyển máy móc, đồ dùng phục vụ cho sản xuất. Vì vậy, khi xử lý tài sản thế chấp mà hợp đồng thuê mặt bằng vẫn còn thời hạn, tiền thuê mặt bằng đã thanh toán thì Công ty CP 19 phải thanh toán cho Công ty cổ phần in Hải Hưng tiền đặt cọc, tiền thuê mặt bằng đã thanh toán. Ngoài ra, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 24-10-2019 thì giá trị của hợp đồng lắp điện ba pha còn lại 1.244.635 đồng và giá trị của hợp đồng lắp nước sạch còn lại là 2.503.847 đồng. Vì vậy, Công ty CP 19 còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần in Hải Hưng giá trị đầu tư điện nước là 3.748.482 đồng. Về yêu cầu thanh toán tiền

vận chuyển máy móc, đồ dùng phục vụ cho sản xuất khi chấm dứt hợp đồng Công ty cổ phần in Hải Hưng không yêu cầu cụ thể chi phí và cũng không cung cấp chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này. Nếu có yêu cầu và xuất trình chứng cứ sẽ thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

Xét hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐ-2017 ngày 02-6-2017 giữa Công ty CP 19 và Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng, căn cứ hóa đơn giá trị gia tăng ngày 02-6-2017, ngày 30-12-2018 và lời khai của người đại diện của Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng thì Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng đã thanh toán tiền thuê mặt bằng đến hết 6 tháng đầu năm 2019 nhưng Công ty CP 19 chưa xuất hóa đơn. Xét yêu cầu của Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng đề nghị giải quyết phạt hợp đồng theo quy định và thu tiền đặt cọc thì hợp đồng thuê mặt bằng hai bên không thỏa thuận việc phạt hợp đồng khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng không yêu cầu cụ thể nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu các bên có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Xét yêu cầu của bà Trần Thị Nguyệt và biên bản thỏa thuận ngày 15-01-2011 Công ty CP 19 giao toàn bộ diện tích đất, nhà xưởng của Xí nghiệp Composite thuộc Công ty CP 19 cho bà Nguyệt quản lý, sử dụng và tự bỏ kinh phí ra xây sửa tài sản. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 24-10-2019 thì bà Trần Thị Nguyệt đã tôn tạo nền sân và khu văn phòng, xây nhà kho, nhà bảo vệ, sửa mái nhà xưởng, lắp điện ba pha tại khu xí nghiệp Composite của Công ty CP 19 tổng giá trị là 237.417.425 đồng. Công ty CP 19 xác định đã có ý kiến về việc không cho bà Trần Thị Nguyệt đầu tư sửa chữa vào khối tài sản mượn của Công ty CP 19 nhưng không xuất trình được chứng cứ. Vì vậy khi xử lý tài sản đảm bảo bà Trần Thị Nguyệt phải giao lại tài sản cho Ngân hàng cổ phần công thương Việt Nam và Công ty CP 19 phải thanh toán cho bà Trần Thị Nguyệt số tiền là 237.417.425 đồng. Đồng thời bà Trần Thị Nguyệt được dành quyền ưu tiên mua đối với những tài sản là công trình xây dựng đầu tư thêm gắn liền với đất. Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình cũng sử dụng tài sản này nên Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình cũng có trách nhiệm giao lại tài sản cho Ngân hàng cổ phần công thương Việt Nam. Về yêu cầu Công ty CP 19 thanh toán cho bà Trần Thị Nguyệt số tiền 3.713.965.000 đồng Công ty CP 19 nợ đã được giải quyết bằng vụ án khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Xét hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty CP 19 và Công ty cổ phần Bảo Long Nam Định. Người đại diện của Công ty cổ phần Bảo Long Nam Định không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, khi xử lý tài sản đảm bảo Công ty cổ phần Bảo Long Nam Định phải giao tài sản cho Ngân hàng C. Các tranh chấp liên quan giữa Công ty CP 19 và Công ty cổ phần Bảo Long Nam Định được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn và Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An cũng đang sử dụng tài sản đảm bảo của Công ty CP 19 thế chấp cho Ngân hàng C nên khi xử lý tài sản thế chấp Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn và Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An phải giao mặt bằng trả lại cho Ngân hàng C. Quan hệ tranh chấp giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn, Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An và Công ty CP 19 có phát sinh sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Theo cung cấp của chính quyền địa phương, hiện nay ông Nguyễn Đức Thọ, bà Nguyễn Thị Hằng, chị Trần Hồng Nhung, chị Trần Thúy Hà, chị Trương Thị Lan Anh, chị Trương Thị Hà, chị Nguyễn Thị Lan, anh Trần Hữu Thuận, ông Trần Minh Phương, chị Nguyễn Thị Vân Anh, anh Trần Quang Minh, ông Nguyễn Chí Hải, bà Nguyễn Thị Thu Hiền, chị Nguyễn Hiền Mai đang sinh sống tại dãy nhà tập thể của khu tập thể COMA 19. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng không ai có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ngân hàng C đã nộp các chi phí đo đạc là 24.711.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 16.520.000 đồng. Ngân hàng C đã rút một phần yêu cầu khởi kiện và đã thực hiện việc giải chấp tài sản thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số P484264, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00069 QSDĐ/503QĐUB-T2003 do UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 04-3-2003 nên chi phí đo đạc kiểm đếm tài sản gắn liền với đất là thửa đất trên 10.000m² là 14.826.000 đồng Ngân hàng C phải chịu.

Ngân hàng C được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Công ty CP 19 phải thanh toán cho Ngân hàng C khoản chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang thế chấp là 26.405.000 đồng.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì án phí trong vụ án sẽ được quyết định cụ thể như sau:

Ngân hàng C được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng C đã nộp sẽ được trả lại.

Công ty CP 19 có nghĩa vụ trả nợ phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền trả nợ là 6.422.066.251 đồng. Cụ thể là 112.000.000 đồng + (6.422.066.251 đồng – 4.000.000.000 đồng) x 0,1% = 114.422.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 121, 122, 471 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 179, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17-10-2016;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24-12-2017;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C.

Buộc Công ty CP 19 phải trả cho Ngân hàng C các khoản nợ sau:

Theo Hợp đồng tín dụng số 2908/2014-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 29-8-2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2908/2014/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015 số tiền nợ gốc là 2.650.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.202.224.028 đồng và lãi phạt nợ gốc quá hạn là 501.863.056 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 2601/2015-HĐTD/NHCT382-COMA 19 ngày 26-01-2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 2601/2015/HĐTD-SDDBS01/NHCT382-COMA 19 ngày 06-02-2015 số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.286.138.889 đồng và lãi phạt nợ gốc quá hạn là 531.840.278 đồng.

Tổng cộng hai hợp đồng tín dụng tiền nợ gốc 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*); tiền lãi trong hạn 2.488.362.917 đồng (*Hai tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm mười bảy đồng*), lãi phạt nợ gốc quá hạn là 1.033.703.334 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi ba triệu bảy trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi tư đồng*). Tổng cộng cả gốc và lãi là 6.422.066.251 đồng (*Sáu tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi một đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 07-12-2019 Công ty CP 19 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng C cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 25032013/HĐTC ngày 25-3-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 25032013/HĐTC lần 1 ngày 12-11-2013, lần thứ 2, lần thứ 3 ngày 17-10-2019 về tài sản thế chấp là hai dãy tập thể của Công ty CP 19 trên diện tích đất 1.051,3m² của thửa đất số 59 tờ bản đồ số 60, phường Lộc Hạ, thành phố Nam Định thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P484265 vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00070 QSDĐ/502QĐUB-T2003 được giới hạn bởi các điểm 1,2,18,19,20,E,D,C,B,A,29,30,31,32,33,1 (có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

4. Về xử lý tài sản đảm bảo: Trong trường hợp Công ty CP 19 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất có địa chỉ: xã Lộc Hạ, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay là 281 đường Thái Bình, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số P484265, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00070 QSDĐ/502QĐUB-T2003 trừ hai dãy tập thể gắn liền với đất diện tích 1.051,3m².

Trường hợp sau khi phát mại các tài sản thế chấp mà số tiền thu được không đủ để thanh toán khoản nợ (bao gồm cả gốc và lãi) thì Công ty CP 19 có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng C.

5. Trường hợp Ngân hàng C yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì các hợp đồng cho thuê, cho mượn giữa Công ty CP 19 và Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định; Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng; Công ty cổ phần in Hải Hưng; bà Trần Thị Nguyệt và Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình; Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định; Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An; Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn bị chấm dứt. Các Công ty và bà Trần Thị Nguyệt phải giao lại toàn bộ tài sản gắn liền với đất của Công ty CP 19 cho Ngân hàng C.

Công ty CP 19 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty in Hải Hưng số tiền cọc 20.000.000 đồng và chi phí đầu tư điện ba pha và nước sạch số tiền 3.748.482 đồng.

Công ty CP 19 có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Nguyệt chi phí đầu tư vào văn phòng nhà xưởng của Công ty CP 19 số tiền 237.417.425 đồng. Bà Trần Thị Nguyệt được dành quyền ưu tiên mua đối với những tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất mà bà đã xây dựng, cải tạo.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty CP 19 thanh toán cho Ngân hàng C khoản chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 26.405.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu bốn trăm linh năm nghìn đồng*).

8. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Trả lại cho Ngân hàng C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng (*Năm mươi tám triệu đồng*) theo biên lai số 0002291 ngày 31-5-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

Công ty CP 19 phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi là 114.422.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn không trăm đồng*).

9. Quyền kháng cáo: Ngân hàng C và bà Vũ Thị Hồng Nhung, Công ty CP 19, Công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Thanh Bình, bà Trần Thị Nguyệt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hòa An; Công ty trách nhiệm hữu hạn Thanh Sơn; Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Nam Hoàng; Công ty cổ phần in Hải Hưng; Cục quản lý thị trường tỉnh Nam Định; Công ty trách nhiệm hữu hạn Bảo Long Nam Định; ông Nguyễn Đức Thọ, bà Nguyễn Thị Hằng, chị Trần Hồng Nhung, chị Trần Thúy Hà, chị Trương Thị Lan Anh, chị Trương Thị Hà, chị Nguyễn Thị Lan, anh Trần Hữu Thuận, ông Trần Minh Phương, chị Nguyễn Thị Vân Anh, anh Trần Quang Minh, ông Nguyễn Chí Hải, bà Nguyễn Thị Thu Hiền, chị Nguyễn Hiền Mai có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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 thành phố Nam Định;
- Chi cục THA Dân sự thành phố Nam Định;
- UBND phường Lộc Hạ;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Tổng Thị Kim Phượng