TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 04/2017/KDTM-ST
Ngày 17-8-2017
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trương Minh Huế.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Duy Tuân

Bà Nguyễn Thị Lợi

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Liên – Thư ký Toà án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Mai Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2017, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện A, Toà án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2017/TLST-KDTM ngày 15 tháng 3 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2017/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ; địa chỉ: Số 25 T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1982 cư trú tại: Khối II, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (theo Văn bản ủy quyền số 002/2017/UQ-SeABank ngày 03 tháng 01 năm 2017); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1; địa chỉ: Thôn G, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1965; cư trú tại thôn G, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng; Chức vụ: Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1; vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1961 (vợ ông V); anh Nguyễn Văn T2 sinh năm

1987, anh Nguyễn Văn T3 sinh năm 1985, anh Nguyễn Văn T4 sinh năm 1991 (là các con trai của ông V và bà P1); chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1994 (vợ anh T2); chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1991 (vợ anh T3); đều cư trú tại thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng và đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng) do ông Trần Văn Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12 tháng 02 năm 2015, Ngân hàng và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA. Theo nội dung hợp đồng Ngân hàng cho Công ty Đ1 vay số tiền 500.000.000 đồng với mục đích thanh toán một phần tiền mua sắm thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty Đ1. Thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất vay: 11,8%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần theo cách tính lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân, tính lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng cộng biên độ 4,15%/năm; thời hạn trả nợ gốc hàng tháng; trả lãi theo dư nợ thực tế vào ngày 25 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 839m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ 43 tại thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng đứng tên ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 677791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00591 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 9 năm 2009. Việc thế chấp đã được lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 089/2015/HDTC/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015, có các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là Ngân hàng, Công ty Đ1 và ông V, bà P1, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số 05, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hiện tại, trên diện tích đất 839m^2 ngoài công trình xây dựng và vật kiến trúc cây cối, hoa màu do ông V, bà P1 xây dựng và sử dụng, còn có các công trình xây dựng, vật kiến trúc do các con của ông V, bà P1 là các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Văn T4 xây dựng và sử dụng. Vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng không biết trên diện tích đất thế chấp còn có các công trình xây dựng và nhà ở do các con của ông V, bà P1 xây dựng nên Ngân hàng đã không yêu cầu các con của ông V, bà P1 tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ1 vay số tiền 500.000.000 đồng (theo Giấy nhận nợ số 089/2015/HDTDTH/SBHA ngày 13 tháng 02 năm 2015), nhưng bên vay Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi dẫn đến nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty Đ1 mới chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền: 47.171.120 đồng (trong đó: Số nợ gốc và lãi đã trả từ ngày 02 tháng 3 năm 2015 đến ngày 26 tháng 5 năm 2016 là: Nợ gốc: 12.333.333

đồng, nợ lãi: 34.837.787 đồng). Tuy nhiên, từ ngày 25 tháng 3 năm 2015, khoản vay của Công ty Đ1 đã phát sinh nợ quá hạn.

Tính đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2017, Công ty Đ1 còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

- Nợ gốc: 487.666.667 đồng
- Lãi trong hạn: 97.786.291 đồng
- Lãi quá hạn: 32.004.565 đồng

Tổng cộng: 617.457.523 đồng

Nay Ngân hàng đề nghị Toà án buộc Công ty Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2017 là: 617.457.523 đồng và số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn và giấy nhận nợ tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 cho đến khi Công ty Đ1 thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Nếu Công ty Đ1 không trả hoặc không trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 839m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ 43 tại thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng đứng tên ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 677791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00591 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 9 năm 2009 để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị P1, nếu thiếu Công ty Đ1 phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Về việc Người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1 có quan điểm Công ty Đ1 sẽ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ vào ngày 31 tháng 01 năm 2018, Ngân hàng không chấp nhận.

Tại bản tự khai, Bị đơn Công ty TNHH Đ1 do ông Vũ Văn T1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty Đ1 có ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA.089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015, giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp tài sản, tài sản bảo đảm, dư nợ gốc theo như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày là đúng. Do Công ty Đ1 gặp khó khăn nên chưa trả được nợ cho Ngân hàng.

Nay Công ty Đ1 xác nhận còn nợ Ngân hàng khoản tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2017 là 617.457.523 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 487.666.667 đồng
- Lãi trong hạn: 97.786.291 đồng
- Lãi quá hạn: 32.004.565 đồng

Công ty Đ1 sẽ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ trên vào ngày 31 tháng 01 năm 2018. Quá thời hạn trên, Công ty Đ1 không trả được nợ cho Ngân hàng, Công ty Đ1 đồng ý để Ngân hàng đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất các bên đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 trình bày:

Do có mối quan hệ họ hàng với ông Vũ Văn T1 là Giám đốc Công ty Đ1 nên vào khoảng tháng 02 năm 2015 ông, bà có cho ông Vũ Văn T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 43, diện tích 839m^2 đất; địa chỉ thửa đất: Thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng để Công ty Đ1 thế chấp vay số tiền 50.000.000 đồng của Ngân hàng với mục đích kinh doanh. Khi ông, bà cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Việc Công ty Đ1 vay tiền của Ngân hàng ông, bà không biết và không tham gia thẩm định tài sản, nhưng ông, bà có đến Phòng Công chứng số 5 thành phố Hải Phòng để ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp. Chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị P1 và dấu vân tay điểm chỉ trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/2015/HDTC/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015; chữ ký và chữ viết Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị P1 trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13 tháng 02 năm 2015, trong Biên bản đánh giá tài sản bảo đảm ngày 05 tháng 02 năm 2015 do người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xuất trình với Tòa án đúng là dấu vân tay, chữ ký và chữ viết của ông, bà, nhưng khi ký kết các văn bản trên, do sơ xuất nên ông, bà không xem lại nội dung của văn bản. Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty Đ1 yêu cầu Công ty Đ1 phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền 587.591.316 đồng. Trường hợp Công ty Đ1 không trả được nợ cho Ngân hàng ông, bà không đồng ý việc Ngân hàng đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông, bà vì ông, bà không vay nợ của Ngân hàng. Hiện tại, trên diện tích đất 839m^2 ngoài công trình xây dựng và vật kiến trúc cây cối, hoa màu do ông, bà xây dựng và sử dụng, còn có các công trình xây dựng, vật kiến trúc do các con của ông, bà là các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Văn T4 xây dựng và sử dụng.

Tại bản tự khai những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn T4 trình bày: Việc bố, mẹ các anh, chị là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 dùng tài sản là nhà ở, vật kiến trúc trên diện tích đất 839m^2, số thửa 56 tờ bản đồ số 43 thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng do UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 9 năm 2009 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ1 các anh, chị đều không biết và không tham gia. Trên diện tích đất 939m^2 có nhà ở và công trình vật kiến trúc do các anh, chị xây dựng gồm:

Vợ chồng anh T2, chị Yến xây dựng: 01 nhà xây 3 gian mái lợp tôn prôximăng, 01 nhà bếp, nhà tắm, 03 chuồng lợn và mái lợp tôn, xây dựng năm 2011 trên diện tích đất khoảng 50m^2.

Vợ chồng anh T3uân, chị N1 xây dựng: 01 nhà xây cấp 4, công trình phụ khép kín, mái lợp tôn prôximăng, diện tích 40m^2, xây dựng năm 2010.

Anh Nguyễn Văn T4 xây dựng: 01 nhà xây mái bằng bê tông cốt thép, chưa chát, diện tích khoảng 30m^2 xây năm 2014, không có công trình phụ.

Diện tích đất các anh, chị T2, Y, T3, N1, T4 đã xây dựng nhà ở, vật kiến trúc đã được ông V, bà P1 tặng cho nhưng không lập thành văn bản và chưa sang tên cho các anh, chị.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty Đ1 yêu cầu Công ty Đ1 phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền 587.591.316 đồng. Trường hợp Công ty Đ1 không trả được nợ cho Ngân hàng các anh, chị đều có quan điểm không đồng ý việc Ngân hàng đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản mà ông V, bà P1 đã làm thủ tục thế chấp trong đó có tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của các anh, chị vì các anh, chị không vay nợ Ngân hàng và cũng không thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo pháp luật của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự và đều có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, nên việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử tại phiên tòa.

- Về nội dung:

Căn cứ vào Khoản 1, Điều 30; Điều 147; Khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các điều 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 50, 51, 52, 53, 54, 56 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vàoĐiều 6; Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty Đ1.

Buộc Công ty Đ1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 617.457.523 đồng, trong đó nợ gốc là 487.666.667 đồng, nợ lãi phát sinh tính đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2017 là 133.910.485 đồng.

Kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 hàng tháng Công ty Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015 và Giấy nhận nợ số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 13 tháng 02 năm 2015 cho đến khi Công ty Đ1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Công ty Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng diện tích 839m^2 đất tại thửa số 56, tờ bản đồ số 43, diện tích 839m^2 tại thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 677791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00591 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 9 năm 2009.và toàn bộ tài sản vật kiến trúc, cây cối, hoa màu trên diện tích đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Số tiền phát mại các tài sản trên được ưu tiên thanh toán tiền trị giá tài sản là nhà ở và các công trình vật kiến trúc trên đất cho các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn T4. Giá trị tài sản còn lại trả nợ cho Ngân hàng, nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1, nếu thiếu Công ty Đ1 phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Công ty Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về việc vắng mặt của người đại diện theo pháp luật của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Vũ Văn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị P1, anh T2, chị Nguyễn Thị Y, anh Nguyễn Văn T3, chị Nguyễn Thị N1 và anh Nguyễn Văn T4 đều có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, nên căn cứ Khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án Kinh doanh thương mại về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 1, Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015 giữa Ngân hàng và Công ty Đ1 đã được hai bên thống nhất thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, hình thức, nội dung hợp

đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho Công ty Đ1 vay số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 089/2015/HDTDTH/SBHA ngày 13 tháng 02 năm 2015. Công ty Đ1 đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết. Do Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án theo các Mục 5.2, 5.3, Điều 5; Tiểu mục i, Mục 9.1, Điều 9 của Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015 là có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai đương sự và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ1 là 500.000.000 đồng. Công ty Đ1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 12.333.333 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc Công ty Đ1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng là 487.666.667 đồng và lãi phát sinh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc Công ty Đ1 phải trả khoản tiền nợ gốc 487.666.667 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với khoản tiền lãi: Ngân hàng yêu cầu Công ty Đ1 phải có trách nhiệm trả lãi cho Ngân hàng tính đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2017 gồm:

- Lãi trong hạn: 97.786.291 đồng

- Lãi quá hạn: 32.004.565 đồng

Tổng cộng nợ lãi: 133.910.485 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 01 tháng 8 năm 2017, người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1 xác định khoản tiền lãi phát sinh trên là đúng và Công ty Đ1 sẽ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền trên, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận số lãi như các bên đã xác định.

Như vậy, cần buộc Công ty Đ1 phải trả cho Ngân hàng các khoản sau:

- Nợ gốc: 487.666.667 đồng

- Lãi trong hạn: 97.786.291 đồng

- Lãi quá hạn: 32.004.565 đồng

Tổng cộng: 617.457.523 đồng.

Kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 hàng tháng Công ty Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015 và Giấy nhận nợ số 089/2015/HDTDTH/SBHA ngày 13 tháng 02 năm 2015 cho đến khi Công ty Đ1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

* Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty Đ1 vay vốn của Ngân hàng không giới hạn ở nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và các chi phí khác phát sinh tại hợp đồng tín dụng trung dài hạn và giấy nhận nợ, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với Ngân hàng và Công ty Đ1 như sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 089/2015/HDTC/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015, số công chứng 470/TC-CC5, Quyển số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 02 năm 2015. Theo nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 839m^2 đất ở và vườn liền kề thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 tại thửa đất số 56, tờ bản đồ 43 tại thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 677791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00591 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 9 năm 2009 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản thế chấp là 749.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Song theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cho thấy: Trên thửa đất thế chấp, ngoài công trình xây dựng và vật kiến trúc cây cối, hoa màu do ông V, bà P1 xây dựng và đang sử dụng, còn có các công trình xây dựng, vật kiến trúc do các con của ông V, bà P1 là các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Văn T4 xây dựng và sử dụng trước khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (chi tiết công trình xây dựng tại phần quyết định của bản án). Nhưng các anh, chị T2, Y, T3, N1, T4 không tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Theo quy định của pháp luật bên thế chấp tài sản phải có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thế chấp tài sản quyền sở hữu về tài sản của người khác đối với tài sản thế chấp. Nhưng khi các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 đã không thông báo cho Ngân hàng biết về quyền sở hữu đối với một số tài sản trên diện tích đất thế chấp của các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn T4. Tuy nhiên, diện tích đất thế chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1. Việc các anh, chị T2, Y, T3, N1, T4 có quan điểm diện tích đất các anh, chị xây dựng nhà ở, vật kiến trúc là do ông V, bà P1 tặng cho các anh, chị là không có cơ sở chấp nhận. Vì ngoài lời trình bày, các anh, chị T3, Y, T4, Ngọc, T5 không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc các anh, chị được tặng cho quyền sử dụng đất. Nên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 089/2015/HDTC/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015 là hợp pháp, vì hợp đồng được thoả thuận, ký kết bởi Ngân hàng, Công ty Đ1, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 là những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Bên thế chấp tài sản ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 đã xác nhận về việc ông, bà đã cho ông Vũ Văn T1 - Giám đốc Công ty Đ1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tham gia đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, ông V, bà P1 có quan điểm ông, bà không biết việc Công ty Đ1 vay tiền của Ngân hàng, ông, bà không tham gia thẩm định tài sản và khi ông, bà tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông, bà không xem lại nội dung của hợp đồng là không có căn cứ.

Đối với quyền sở hữu về tài sản của các anh, chị T2, Y, T3, N1, T4 sẽ được xem xét ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp.

Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện A xác định trị giá nhà ở và các công trình xây dựng vật kiến trúc, cây cối hoa màu: ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 xây dựng là: 175.954.730 đồng; anh T2 và chị Nguyễn Thị Y xây dựng là: 209.041.713 đồng; anh Nguyễn Văn T3 và chị Nguyễn Thị N1 xây dựng là: 70.033.165 đồng; anh Nguyễn Văn T4 xây dựng là: 152.157.419 đồng.

Theo nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên quy định: " …*tài sản thế chấp được xử lý khi đến hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan khác mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ...*". Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn và giấy nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Nên cần phát mại các tài sản là nhà ở và các công trình vật kiến trúc và cây cối hoa màu do ông V, bà P1 và các anh, chị T2, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn T4 xây dựng trên đất đồng thời với việc phát mại quyền sử dụng đất. Số tiền phát mại tài sản được ưu tiên thanh toán trị giá nhà ở và vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất cho các anh, chị T2 và Nguyễn Thị Y là 209.041.173 đồng; Nguyễn Văn T3 và Nguyễn Thị N1 là 70.033.165 đồng; Nguyễn Văn T4 là 152.157.419 đồng; số tiền còn lại được trả cho Ngân hàng, nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông V, bà P1, nếu thiếu Công ty Đ1 phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, yêu cầu về việc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp hiện do ông V, bà P1, anh T2, chị Y, anh T3, chị N1, anh T4 quản lý sử dụng của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

[4]. Về án phí: Công ty Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Toà án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1, Điều 30; Điều 147; Khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào các điều 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào các điều 50, 51, 52, 53, 54, 56 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ vào Điều 6; Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 617.457.523 đồng (sáu trăm mười bẩy triệu bốn trăm năm mươi bẩy nghìn năm trăm hai mươi ba đồng), trong đó nợ gốc là 487.666.667 đồng, nợ lãi phát sinh tính đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2017 là 133.910.485 đồng.

Kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 hàng tháng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 12 tháng 02 năm 2015 và Giấy nhận nợ số 089/2015/HĐTDTH/SBHA ngày 13 tháng 02 năm 2015 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là: Quyền sử dụng diện tích đất 839m^2, tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 43, diện tích 839m^2 tại thôn X, xã I, huyện A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 677791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00591 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 9 năm 2009 và toàn bộ tài sản vật kiến trúc, cây cối, hoa màu trên diện tích đất trên gồm:

- Nhà ở, vật kiến trúc, cây cối hòa màu do ông V, bà P1 xây dựng: 01 nhà ở xây dựng năm 1991, một tầng mái bằng bê tông cốt thép; 01 giếng nước xây gạch, fi 1,2m, sâu 5m; 01 nhà vệ sinh xây gạch chỉ, mái lợp tôn pi brô xi măng; 01 nhà bếp xây gạch chỉ 110, mái lợp tôn pi brô xi măng; 01 nhà tắm xây gạch chỉ 110, mái bằng bê tông cốt thép, bể nước trên mái xây gạch chỉ 110; 01 bể nước xây gạch chỉ 110, mái và nắp bể bê tông cốt thép; sân láng xi măng kích thước (5,8m x 9,6m) + (5,6m x 2,7m); trụ cổng xây gạch ba banh kích thước 0,45m x 0,45m x 1,8m x 2m; cánh cổng tuýp sắt f 40, ghép lưới kích thước 1,8m x 1,2m; bờ sân xây gạch ba banh kích thước 17m x0,2m x 0,22m; tường bao xây gạch ba banh 110 kích thước (16m + 19m + 17m + 16m) x 1,2m; 30 cây chuối nhỡ; 01 cây soài gốc fi 10 cao1,2m; 18 cây cau gốc phi 100, cao 5m.

- Công trình do anh T2 và chị Nguyễn Thị Y xây dựng: 01 nhà xây hoàn thiện năm 2011, tường gạch ba banh 220, xà gồ bê tông cốt thép, mái tôn Pi bro xi măng, trần nhựa, nhà cao 3,2m x 5,6m x 7,6m; khu nhà bếp xây gạch chỉ + ba banh, mái lợp tôn Pi bro xi măng, xà tre, nhà cao 2,5m, nền láng xi măng, xây dựng năm 2008; khu nhà làm đậu xây gạch ba banh 110, mái lợp tôn Pi bro xi măng, sườn gỗ, nhà cao 2,8m, xây dựng năm 2008, nền lát gạch liên doanh 40x40; Lò đun xây gạch chỉ: 1,2m x 2m x 3m x 0,11m; bể nước xây gạch chỉ 110: 1m x

1m x 1m; bán mái tôn Pi bro xi măng xà sắt hộp: 2m x 3m; chuồng lợn xây năm 2012, mái lợp tôn Pi bro xi măng xà gồ sắt hộp: 3,1m x 8m; tường xây gạch ba banh 110: (3,1m + 8m) x 2m x 0,9m x 0,11m; nền láng xi măng: 3,1m x 8m; cổng xây năm 2012: Trụ cổng xây gạch ba banh: 0,45m x 0,3m x 2m x 2m; cánh cổng ống tuýp F40, ghép lưới: 1m x 2m x 2m; tường bao xây năm 2012: Tường gạch ba banh 110: (12m x 1,2m) + (20m x 1,2m) + (21,4 x 1,6m).

- Công trình do anh Nguyễn Văn T3 và chị Nguyễn Thị N1 xây dựng: 01 nhà ở xây dựng năm 2009, tường gạch chỉ 110, mái lợp tôn Pi bro xi măng, sườn bê tông cốt thép, nhà cao 2,4m x 5,7m x 3,2m, trần nhựa Bạch Đằng, nền lát gạch Trung Quốc, bán mái lợp tôn Pi bro xi măng, nền láng xi măng, cửa đi sắt hộp ngoài ghép tôn; khu vệ sinh tường xây gạch ba banh, nền láng xi măng, mái tôn xi măng, bệ bếp tấm đan bê tông cốt thép, ốp gạch men Trung Quốc.

- Công trình do anh Nguyễn Văn T4 xây dựng: 01 nhà xây năm 2014, tường xây gạch chỉ 110, mái bằng bê tông cốt thép, nhà cao 4,2 m, không trát, nền láng xi măng, không cửa.

Số tiền phát mại các tài sản trên được ưu tiên thanh toán tiền trị giá tài sản là nhà ở và các công trình vật kiến trúc trên đất cho các anh, chị T2 và Nguyễn Thị Y là 209.041.713 đồng; Nguyễn Văn T3 và Nguyễn Thị N1 là 70.033.165 đồng; Nguyễn Văn T4 là 152.157.419 đồng. Giá trị tài sản còn lại trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P1, nếu thiếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 phải chịu 28.698.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ 13.751.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A theo Biên lai số 4013 ngày 15 tháng 3 năm 2017.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND huyện A;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện A;
- Đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trương Minh Huế