TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2019/KDTM-ST
Ngày: 15/7/2019;
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T – THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ pH toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Tần;

Bà Nguyễn Thị Mai.

- ***Thư ký pH toà***: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện T;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia pH toà*:** Ông Phùng Văn Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 30/2019/TLST- KDTM ngày 02 tháng 5 năm 2019; theo Q định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 6 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI TNHH MTV XÂY DỰNG VIỆT NAM (Ngân hàng Xây dựng);

Địa chỉ: 145-147-149 Hùng Vương, phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hải Sơn – Chuyên viên Phòng công nợ; có mặt;

(Theo Giấy ủy quyền số 178/2019/GUQ - CB ngày 14/5/2019);

2. Bị đơn: CÔNG TY TNHH S ;
Địa chỉ: Đường 80B, khu Bưu Điện, xã B, huyện T, thành phố H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Duy H , sinh năm 1978;
Chức vụ: Giám đốc công ty.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Duy S , sinh năm 1950; có mặt.
Chức vụ: Phó Giám đốc công ty
Nơi cư trú: Xã B, huyện T, thành phố H;
Theo Giấy ủy quyền ngày 09 tháng 10 năm 2011.

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

**** Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C:***

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; vắng mặt;
- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987; vắng mặt;
- Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1993; vắng mặt;
- Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm 2001; vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn Thái Hòa, xã B, huyện T, Thành phố H;

Ông C là người đại diện theo ủy quyền của bà H theo giấy ủy quyền ngày 09/5/2019.

- Chị Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1988; vắng mặt;

Nơi cư trú: Xóm H, xã H, huyện Th , thành phố H;

**** Hộ gia đình ông Nguyễn Văn B:***

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị Th , sinh năm 1977; vắng mặt;
- Anh Nguyễn Văn D , sinh năm 2004(con ông B, bà Thanh)
- Chị Nguyễn Thị V , sinh năm 2009 (con ông B, bà Thanh)

Đều trú tại: Thôn T, xã B, huyện T, Thành phố H;

Ông B và bà Th là người đại diện hợp pháp của anh D và chị V .

**** Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ :***

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1966; vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị Th , sinh năm 1972; vắng mặt;
- Anh Nguyễn Văn K , sinh năm 1997; vắng mặt;
- Ông Nguyễn Văn X , sinh năm 1969; vắng mặt;

Ông Xuân là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà Th , anh K theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2019.

Trú tại: Thôn Bàn Dứa, xã H, huyện T, Thành phố H;

**** Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Phú:***

- Ông Nguyễn Văn Ph , sinh năm 1970; vắng mặt;
- Bà Phùng Thị Đ1, sinh năm 1975; vắng mặt;
- Anh Nguyễn Văn Th2, sinh năm 1999; vắng mặt;

Ông Ph là người đại diện theo ủy quyền của anh Th2 theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2019.

Đều trú tại: Đội 6, B , xã B, huyện T, Thành phố H;

**** Hộ gia đình ông Nguyễn Bá Q :***

- Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1971; vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1971; vắng mặt;
- Chị Nguyễn Thị Phương U , sinh năm 2003; vắng mặt;
- Anh Nguyễn Bá C , sinh năm 2001; vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn B, xã B, huyện T, Thành phố H;

**** Hộ gia đình ông Nguyễn Bá 1K:***

- Ông Nguyễn Bá K, sinh năm 1975; vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị Q2, sinh năm 1978; vắng mặt;
- Chị Nguyễn Trà M, sinh năm 1999; vắng mặt;
- Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1946; vắng mặt;
- Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1950; vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn B, xã B, huyện T, Thành phố H.

Ông K là người đại diện theo ủy quyền của bà Q2, chị Trà M, ông L, bà L2 theo giấy ủy quyền ngày 09/5/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải Q vụ án, cũng như tại pH tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày*:**

Công ty TNHH Sơn Hải đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Duy Hải- Chức vụ Giám đốc đã ký Hợp đồng tín dụng số 0300025/HĐTD-2011 ngày 29/01/2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/0300025/HĐTD-2011 ngày 21/03/2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 02/0300025/HĐTD-2011 ngày 11/08/2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 03/0300025/HĐTD-2011 ngày 08/05/2011 vay vốn Ngân hàng TMCP Đại Tín (nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Xây dựng Việt Nam) – CN H, chi tiết về khoản vay như sau: Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Số tiền đã giải ngân: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), theo khế ước nhận nợ số 05/0300025/HĐTD-2011/KUNN ngày 22/7/2011, 06/0300025/HĐTD-2011/KUNN ngày 24/9/2011, 07/0300025/HĐTD-2011/KUNN ngày 15/11/2011;Lãi suất vay: 2%/tháng, lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng một lần hoặc khi có sự thay đổi chính sách lãi của Ngân hàng nhà nước hoặc Ngân hàng TM TNHH MTV Xây dựng Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Xây dựng). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền mua tôn, thép các loại; Phương thức vay: Vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng. Thời hạn vay mỗi khế ước: 06 tháng.

+Khế ước số 05/0300025/HĐTD-2011/KUNN: Ngày vay: 22/7/2011, ngày đến hạn: 22/01/2012.

+Khế ước số 06/0300025/HĐTD-2011/KUNN: Ngày vay: 24/9/2011, ngày đến hạn: 24/3/2012.

+Khế ước số 07/0300025/HĐTD-2011/KUNN: Ngày vay: 15/11/2011, ngày đến hạn: 15/5/2012.

Để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 0300025/HĐTD-2011 ngày 29/01/2011 của Công ty TNHH Sơn Hải, bên thứ ba đã dùng tài sản của mình để thế chấp là:

<u>Tài sản thứ 1:</u> Quyền sử dụng 91,6m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Thôn Bò, Xã Hữu Bằng, huyện T, Tỉnh Hà

Tây (nay là thành phố H). Chủ tài sản: Bà Nguyễn Thị Đ - CMND số 111820530 do Công an Hà Tây cấp ngày 19/03/2001; Bà Nguyễn Thị Thắng - CMND số 112331572 do Công an Hà Tây cấp ngày 07/9/2006 cùng địa chỉ thường trú: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện T, thành phố H; Giấy tờ pháp lý tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AB 502944**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01185/QSDĐ/1521-QĐ-UB do UBND Huyện T, Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố H) cấp ngày 26/06/2008; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 183 quyển số 01 ngày 01/2/2010; Tài sản thế chấp nêu trên được đăng ký tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H) ngày 02/02/2010(Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là: 914.000.000đồng).

Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng 114m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 131; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H. Chủ tài sản: ông Nguyễn Văn Phú - CMND số 112268191 do Công an Hà Tây cấp ngày 19/01/2006; Bà Phùng Thị Đoàn - CMND số 112409029 do Công an Hà Tây cấp ngày 09/5/2007cùng địa chỉ thường trú: Đội 6, Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H; Giấy tờ pháp lý tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **O 522407**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00765/QSDĐ/1516-H do UBND Huyện T, Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố H) cấp ngày 30/09/2004; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2356 ngày 27/10/2010; Tài sản thế chấp nêu trên được đăng ký tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H) ngày 28/10/2010 (Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là: 1.240.000.000đồng).

Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng 227m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, huyện T, thành phố H. Chủ tài sản: chủ hộ: Ông Nguyễn Văn C - CMND số 111278218 do Công an Hà Tây cấp ngày 25/8/2004; địa chỉ thường trú: Thôn Thái Hòa, Xã B, huyện T, thành phố H; Giấy tờ pháp lý tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **T 073324**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01050.QSDĐ/1516-H do UBND Huyện T, Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố H) cấp ngày 30/09/2004; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 182 quyển số 01 ngày 01/02/2010; Tài sản thế chấp nêu trên được đăng ký tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H) ngày 02/02/2010 (Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là: 1.658.000.000đồng).

Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng168,5m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 583; tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H.Chủ tài sản: Ông Nguyễn Bá Q - CMND số 017079848 do Công an Tp H cấp ngày 23/7/2009. Địa chỉ thường trú: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H; Giấy tờ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AQ 083590**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01829/QSDĐ/2595/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 10/08/2009; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp

đồng thế chấp tài sản số 2323 quyển số 07 ngày 19/10/2009; Tài sản thế chấp nêu trên được đăng ký tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H) ngày 20/10/2009 (Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là: 1.348.000.000đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Sơn Hải thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi vay cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu Công ty TNHH Sơn Hải trả nợ nhưng Công ty TNHH Sơn Hải không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, do đó Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tạm tính đến hết ngày 14/7/2019, tổng số tiền mà Công ty TNHH Sơn Hải còn nợ Ngân hàng Xây dựng là: **13.082.002.859đồng** *(Bằng chữ: Mười ba tỷ chín không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc : 3.500.000.000 đồng
+ Nợ lãi trong hạn : 227.722.859 đồng
+ Nợ lãi quá hạn : 9.354.280.000 đồng

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Xây dựng khởi kiện đối với Công ty TNHH Sơn Hải tại Tòa án nhân dân huyện T. Kính đề nghị Quý Tòa giải Q những vấn đề sau đây đối với Công ty TNHH Sơn Hải và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

1. Buộc Công ty TNHH Sơn Hải phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi, phạt cho Ngân hàng Xây dựng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/7/2019 là: **13.082.002.859đồng** *(Bằng chữ: Mười ba tỷ chín không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng*)

2.Công ty TNHH Sơn Hải phải thanh toán phần nợ lãi, phạt phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 00290/HĐTD/TDH-2010 ngày 21/7/2010, phụ lục HĐTD số 01/00290/HĐTD/TDH-2010/PLHĐ ngày 23/03/2011 theo Giấy nhận nợ số 01/00290/HĐTD/TDH-2010 ngày 21/7/2010 đã ký kết với Ngân hàng Xây dựng kể từ sau ngày 16/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp Công ty TNHH Sơn Hải không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản mà bên thứ ba đã thế chấp cho Ngân hàng Xây dựng Việt Nam để thu hồi nợ.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của công ty TNHH Sơn Hải đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của công ty TNHH Sơn Hải tại Ngân hàng, thì Công ty TNHH Sơn Hải có trách nhiệm tiếp tục

thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Xây dựng.

5.Về án phí yêu cầu Công ty TNHH Sơn Hải phải chịu toàn bộ.

Bị đơn trình bày: Ngày 29/01/2011, Công ty TNHH Sơn Hải và Ngân hàng Đại Tín (nay là Ngân hàng Xây dựng) có ký kết Hợp đồng tín dụng với hạn mức vay là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng); số tiền đã giải ngân là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Về nội dung của Hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Sơn Hải; hộ gia đình ông Nguyễn Văn C; ông Nguyễn Bá Q, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Thắng và hộ ông Nguyễn Văn Phú đã thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng gồm:

Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng 91,6m2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Thôn Bò, Xã Hữu Bằng, Huyện T, Tỉnh Hà Tây (nay là Tp H). Chủ tài sản: Bà Nguyễn Thị Đ - CMND số 111820530 do Công an Hà Tây cấp ngày 19/03/2001; Bà Nguyễn Thị Thắng. Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản vay tối đa là 600.000.000đ.

Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng 114m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 131; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H. Chủ tài sản: chủ hộ ông Nguyễn Văn Phú - CMND số 112268191 do Công an Hà Tây cấp ngày 19/01/2006; Bà Phùng Thị Đoàn - CMND số 112409029 do Công an Hà Tây cấp ngày 09/5/2007cùng địa chỉ thường trú: Đội 6, Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H. Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản vay tối đa là 860.000.000đ.

Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng 227m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, huyện T, thành phố H. Chủ tài sản: chủ hộ Ông Nguyễn Văn C - CMND số 111278218 do Công an Hà Tây cấp ngày 25/8/2004; Bà Nguyễn Thị Nhân - CMND số 110290428 do Công an Hà Sơn Bình cấp ngày 07/12/1978; Bà Nguyễn Thị Nhân - CMND số 110290428 do Công an Hà Sơn Bình cấp ngày 07/12/1978; Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - CMND số 112293243 do Công an Hà Tây cấp ngày 03/3/2006; Bà Nguyễn Thị H cùng địa chỉ thường trú: Thôn Thái Hòa, Xã B, huyện T, thành phố H; Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản vay tối đa là 1.150.000.000đ.

Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng168,5m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 583; tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H.Chủ tài sản: Ông Nguyễn Bá Q - CMND số 017079848 do Công an Tp H cấp ngày 23/7/2009. Địa chỉ thường trú: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H; Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản vay tối đa là 940.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Sơn Hải đã trả được một phần nợ lãi. Do kinh tế suy thoái làm ăn kinh doanh thua lỗ nên không có tiền để tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Nay chúng tôi xác nhận số nợ

tính đến ngày 14/07/2019 là: **13.082.002.859 đồng** *(Bằng chữ: Mười ba tỷ không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng*). Trong đó:

+Nợ gốc : 3.500.000.000 đồng
+Nợ lãi trong hạn : 227.722.859 đồng
+Nợ lãi quá hạn : 9.354.280.000 đồng;

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký nên nay về số tiền gốc và tiền lãi Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Sơn Hải không có ý kiến gì. Nếu trong trường hợp Công ty không trả được nợ thì Công ty đồng ý trả lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí: Công ty TNHH Sơn Hải tự nguyện chịu toàn bộ.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H , anh Nguyễn Văn Nghĩa trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, huyện T là của ông Nguyễn Văn Viễn và bà Kiều Thị Mùi, bà Nguyễn Thị Nhân (là bố mẹ ông C); Năm 1995 ông Nguyễn Văn Viễn có lập lập di chúc cho ông Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn B thửa đất trên.

Năm 2004 UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ là Nguyễn Văn C.Tại thời điểm cấp sổ đỏ hộ gia đình ông C gồm có các thành viên: Nguyễn Thị Nhân, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Thị Quý, Nguyễn Trọng Nghĩa.

Cụ Viễn có hai vợ là Nguyễn Thị Nhân, Kiều Thị Mùi. Cụ Viễn chết năm 1998, cụ Mùi chết năm 1995, cụ Nhân chết năm 2012.

Cụ Viễn và cụ Mùi có sinh được 7 người con là: Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Nguyễn Thị Hiển, sinh năm 1960; Nguyễn Thị Hải, sinh năm 1962; Nguyễn Văn Huy, sinh năm 1966; Nguyễn Văn Bằng, sinh năm 1969; Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1972; Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; hiện đều trú tại: Thôn Thái Hòa, xã B, huyện T, Thành phố H.

Cụ Viễn và cụ Nhân không có con chung.

Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình chưa chia đất riêng cho ông C và ông B nên UBND huyện cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Nguyễn Văn C.

Ngày 01/02/2010 tại phòng công chứng số 8, thành phố H hộ gia đình chúng ông C có ký Hợp Đ thế chấp tài sản của hộ gia đình là: Quyền sử dụng 227m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, Huyện T cho Ngân hàng Đại Tín (Nay là Ngân hàng Xây dựng) để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải tại Ngân hàng Xây dựng; số tiền bảo lãnh cho Công ty TNHH Sơn Hải vay tối đa là 1.150.000.000đ.

Tại thời điểm thế chấp thì trên đất có hai ngôi nhà cấp 4, một ngôi do bố mẹ ông C xây cho ông C, còn ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng ông Nguyễn Văn B xây. Năm 2015 vợ chồng ông Nguyễn Văn B xây lại nhà 2 tầng , 01 tum và 01 sân gạch như hiện nay.

Hiện nay trên thửa đất thế chấp có hai hộ gia đình đang sinh sống gồm hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị H, Nguyễn Trọng Nghĩa và hộ gia đình ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Thanh và hai con tên là Nguyễn Văn Dũng và Nguyễn Thị Vân.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH Sơn Hải, với trách nhiệm của người bảo lãnh, ông C, bà H đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản bảo lãnh để trả nợ cho khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải nếu công ty TNHH Sơn Hải không trả được nợ.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, Huyện T là của ông Nguyễn Văn Viễn, bà Kiều Thị Mùi và bà Nguyễn Thị Nhân (hiện đều đã chết). Khi bố mẹ ông còn sống đã chia cho ông Nguyễn Văn C và ông (Nguyễn Văn B), thực tế đã chia và sử dụng riêng nhưng chưa làm thủ tục tách thửa nên khi cấp sổ đỏ thì UBND huyện T đã cấp cho chủ hộ là ông Nguyễn Văn C. Gia đình ông vẫn ở trên thửa đất này từ trước đến nay và có xây dựng một nhà 2 tầng, 01 tum, sân gạch trên phần diện tích được bố mẹ cho bằng ½ diện tích thửa đất. Khi ông C thế chấp đất cho Ngân hàng thì ông không được biết, việc ông C đã thế chấp cả nhà và đất của ông là không đúng. Do vậy, Ngân hàng Xây dựng yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp thì ông cũng đồng ý nhưng phải thanh toán trả gia đình ông giá trị ngôi nhà 2 tầng, 01 tum và sân gạch.

**** Ông Nguyễn Văn Xuân - Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Thắng và anh Nguyễn Văn Khải trình bày:***

Ngày 01/02/2010 tại phòng công chứng số 8, thành phố H hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ có ký Hợp Đ thế chấp tài sản của hộ gia đình là Quyền sử dụng 91,6m2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Thôn Bò, Xã Hữu Bằng, Huyện T, Tỉnh Hà Tây (nay là Tp H) để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải tại Ngân hàng Xây dựng; số tiền bảo lãnh cho Công ty TNHH Sơn Hải vay tối đa là 600.000.000đ.

Nay ngân hàng yêu cầu khởi kiện yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH Sơn Hải không trả được nợ thì chúng tôi đồng ý.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bá Q, trình bày:***

Ngày 19/10/2009 tại phòng công chứng số 8, thành phố H ông Nguyễn Bá Q có ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Xây Dựng với nội dung thế chấp quyền sử dụng dụng168,5m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 583; tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, Xã B, Huyện T, Tp H cho Ngân hàng Xây dựng để bảo

lãnh cho công ty TNHH Sơn Hải; Số tiền bảo đảm cho khoản vay tối đa là 940.000.000đ.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp do công ty TNHH Sơn Hải không trả nợ thì chúng tôi đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản của chúng tôi để trả nợ thay cho Công ty TNHH Sơn Hải.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bá K, chị Nguyễn Thị Trà My, ông Nguyễn Bá Lộc, bà Nguyễn Thị Lan, bà Nguyễn Thị Quý trình bày:***

Ngày 19/10/2009 tại phòng công chứng số 8, thành phố H ông Nguyễn Bá Q có ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Xây dựng với nội dung thế chấp quyền sử dụng dụng168,5m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 583; tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H cho Ngân hàng Xây dựng để bảo lãnh cho công ty TNHH Sơn Hải; Số tiền bảo đảm cho khoản vay tối đa là 940.000.000đ.

Hiện nay sinh sống trên thửa đất thế chấp có hộ gia đình ông Nguyễn Bá K và hộ gia đình anh Nguyễn Bá Q sinh sống.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp do công ty TNHH Sơn Hải không trả nợ thì chúng tôi đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản của chúng tôi để trả nợ cho Ngân hàng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Phú, bà Phùng Thị Đoàn và anh Nguyễn Văn Thành trình bày:***

Ngày 25/10/2010 tại phòng công chứng số 8, thành phố H, chúng tôi có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 114m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 131; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H cho Ngân hàng Xây dựng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải. Số tiền bảo lãnh vay tối đa là 860.000.000đ. Nay do kinh tế khó khăn, công ty TNHH Sơn Hải không trả được nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp chúng tôi đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Thị Quý, bà Nguyễn Thị Tơ, chị Nguyễn Thị Phương Uyên và anh Nguyễn Bá Chiến đã được Tòa án thông báo hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng từ chối tham gia tố tụng nên không có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Quan điểm của Viện kiểm sát: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Công ty TNHH Sơn Hải thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng Xây dựng số tiền gốc và lãi trong hạn như Ngân hàng yêu cầu là đúng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Xây dựng. Buộc công ty TNHH Sơn Hải trả số

nợ là: **13.082.002.859 đồng** *(Bằng chữ: Mười ba tỷ không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng*).

Về tài sản đảm bảo: Theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số 183 quyển số 01 ngày 01/2/2010, Hợp đồng thế chấp tài sản số 2356 ngày 27/10/2010. Hợp đồng thế chấp tài sản số 182 quyển số 01 ngày 01/02/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 2323 quyển số 07 ngày 19/10/2009 tại Phòng công chứng số 8, thành phố H thì hộ gia đình các ông, bà: ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Phú, Nguyễn Bá Q đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp công ty TNHH Sơn Hải không trả nợ.

Riêng đối với tài sản thế chấp của hộ ông Nguyễn Văn C, thì khi thế chấp Ngân hàng không xác minh nguồn gốc đất và tài sản trên đất nên đã nhận thế chấp cả tài sản trên đất của ông Nguyễn Văn B. Việc ông Nguyễn Văn C thế chấp cả tài sản của người khác khi không được sự đồng ý của chủ sở hữu là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B buộc Ngân hàng phải thanh toán trả ông B, bà Thanh giá trị ngôi nhà 2 tầng, 01 tum và sân gạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng Xây dựng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty TNHH Sơn Hải; địa chỉ: xã B, huyện T trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; ông Nguyễn Văn Phú, bà Phùng Thị Đoàn và anh Nguyễn Văn Thành vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2]*Về nội dung*: Ngân hàng Xây dựng yêu cầu Công ty TNHH Sơn Hải trả số tiền còn nợ (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến ngày 14/7/2019 là: **13.082.002.859 đồng** *(Bằng chữ: Mười ba tỷ không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng*) tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 16/7/2019 cho đến khi Công ty TNHH Sơn Hải trả xong nợ và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty TNHH Sơn Hải không trả được nợ.

[2.1] *Xét các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và tòa án thu thập thì thấy:*

Tại Hợp đồng tín dụng số 0300025/HĐTD-2011 ngày 29/01/2011 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng; số 01/0300025/HĐTD-2011 ngày 21/03/2011; số 02/0300025/HĐTD-2011 ngày 11/08/2011; số 03/0300025/HĐTD-2011 ngày 08/05/2011 do ông Phùng Văn Hải (Giám đốc công ty TNHH Sơn Hải) đại diện đã ký với Ngân hàng TMCP Đại Tín (nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Xây dựng Việt Nam) – CN H, với nội dụng thỏa thuận vay của Ngân hàng Xây dựng Việt Nam với hạn mức là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Thời hạn vay: theo từng khế ước nhận nợ; Theo Khế ước nhận nợ số 05/0300025/HĐTD-2011/KUNN ngày 22/7/2011, số 06/0300025/HĐTD-2011/KUNN ngày 24/9/2011, số 07/0300025/HĐTD-2011/KUNN ngày 15/11/2011, thì Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH Sơn Hải số tiền 3.500.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng theo từng Khế ước nhận nợ; Lãi suất vay bằng 2%/tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp nên theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hợp đồng có hiệu lực.

Theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số 183 quyển số 01 ngày 01/2/2010, Hợp đồng thế chấp tài sản số 2356 ngày 27/10/2010. Hợp đồng thế chấp tài sản số 182 quyển số 01 ngày 01/02/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 2323 quyển số 07 ngày 19/10/2009 tại Phòng công chứng số 8, thành phố H thì hộ gia đình các ông, bà: ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Phú, Nguyễn Bá Q đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, trên cơ sở tự nguyện, có công chứng và bên thế chấp đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu thi hành.

Riêng đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 182 quyển số 01 ngày 01/02/2010 giữa hộ ông Nguyễn Văn C và Ngân hàng, thì khi nhận thế chấp Ngân hàng không xác minh nguồn gốc đất, tài sản trên đất. Tại thời điểm thế chấp thì trên đất có hộ gia đình ông C và hộ gia đình ông B đang sinh sống và trên đất thế chấp có tài sản là ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông B; trên thực tế ông B và ông C đã chia đất và sử dụng đất có ranh giới riêng theo sự phân chia của bố mẹ nhưng chưa làm thủ tục tách thửa. Tuy nH, ông C lại thế chấp cả phần tài sản của ông B để bảo lãnh cho công ty TNHH Sơn Hải vay vốn của Ngân hàng Xây dựng Việt Nam. Đến năm 2016 hộ gia đình ông Nguyễn Văn B đã phá nhà cấp 4 và xây dựng nhà 2 tầng, 01 tum, sân gạch trên diện tích đất bằng ½ diện tích thửa đất thế chấp. Do vậy, Hợp đồng thế chấp đã ký giữa hộ ông Nguyễn Văn C và Ngân hàng Xây dựng chỉ có hiệu lực đối với phần tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn C, đối với phần tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình ông Nguyễn Văn B không có hiệu lực.

[2.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:*

Quá trình thực hiện Hợp đồng Ngân hàng Xây dựng đã giải ngân theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi. Tuy nH, Công ty TNHH Sơn Hải thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay cho Ngân hàng, nên Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Sơn Hải trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về lãi suất: Theo Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn; trong đó lãi suất trong hạn là 2,%/tháng, lãi suất vay có điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần lần hoặc khi có sự thay đổi chính sách lãi của Ngân hàng nhà nước hoặc Ngân hàng Xây dựng. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT- NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước, khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Q định số 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Q định số 127/2005/QĐ – NHNN ngày 03/2/2005. Việc Công ty TNHH Sơn Hải không trả nợ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên bị áp dụng chế tài phạt do vi phạm thời hạn trả nợ gốc là có căn cứ, đúng với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo bảng tính lãi ngày 14/7/2019 do Ngân hàng cung cấp thì số tiền lãi trong hạn tính đến ngày 04/01/2012, là 227.722.859 đồng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày 05/01/2012 công ty TNHH Sơn Hải vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bị áp dụng lãi quá hạn với số tiền là 9.354.280.000 đồng.

Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng thì lãi quá hạn được áp dụng bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Do vậy, theo các Q định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Xây dựng thì tại thời điểm quá hạn (05/01/2012) Ngân hàng Xây dựng đang áp dụng mức lãi suất trong hạn là 2%/tháng, nên Ngân hàng áp dụng mức lãi suất phạt đối với khoản vay của Công ty TNHH Sơn Hải theo mức lãi suất quá hạn là 3%/tháng là có căn cứ. Như vậy, số tiền lãi quá hạn trên số dư nợ gốc tính đến hết ngày 14/7/2019 là: 9.354.280.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Xây dựng về khoản tiền lãi quá hạn.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về khoản lãi chậm trả lãi và khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi phát sinh. Ngân hàng Xây dựng có đơn xin rút không yêu cầu Tòa án giải Q nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như vậy, tính đến hết ngày 14/7/2019 Công ty TNHH Sơn Hải còn nợ Ngân hàng Xây dựng số tiền như sau:

+ Nợ gốc : 3.500.000.000 đồng
+ Nợ lãi trong hạn : 227.722.859 đồng

+ Nợ lãi quá hạn : 9.354.280.000 đồng

+ Tổng nợ : **13.082.002.859đồng**

Bằng chữ: Mười ba tỷ không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng Xây dựng về lãi quá hạn phát sinh từ ngày 15/7/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ: Yêu cầu này của Ngân hàng Xây dựng là phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng các bên đã ký, quá trình giải Q vụ án các bên không thỏa thuận về lãi phát sinh. Do vậy, căn cứ vào Điều 13 Nghị Q số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của 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. Theo đó, buộc Công ty TNHH Sơn Hải có trách nhiệm trả khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ, kể từ ngày 15/7/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số 0300025/HĐTD-2011 ngày 29/01/2011.

[4]*Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp xét thấy*: Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp Công ty TNHH Sơn Hải không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng Xây dựng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH Sơn Hải không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh về việc yêu cầu Ngân hàng thanh toán giá trị tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng, 01 tum, sân gạch do ông B và bà Thanh xây dựng năm 2016. Xét thấy, nguồn gốc thửa đất mà hộ gia đình ông C thế chấp cho Ngân hàng là của bố mẹ ông C, ông B để lại cho hai anh em nhưng chưa chia tách thửa và khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện đã cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời điểm ông C thế chấp thửa đất cho Ngân hàng thì gia đình ông Nguyễn Văn B đã xây dựng nhà và sinh sống trên thửa đất đó, năm 2010 gia đình ông C thế chấp tài sản cho Ngân hàng nhưng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh không biết. Như vậy, Ngân hàng cũng có lỗi trong việc xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp đó. Do vậy, đối với tài sản trên đất thuộc sở hữu của vợ chồng ông B, bà Thanh (ngôi nhà 2 tầng, 01 tum và sân gạch xây trên thửa đất 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, huyện T) khi Ngân hàng nhận thế chấp không được sự đồng ý của họ nên nay ông B, bà Thanh đồng ý phát mại tài sản và yêu cầu được thanh toán trả giá trị tài sản trên đất trong trường hợp phát mại tài sản là có căn cứ nên được Tòa án chấp nhận. Để đảm bảo quyền lợi cho ông B, bà Thanh trong trường hợp tài sản thế chấp bị phát mại, cũng cần dành quyền ưu tiên cho ông B và bà Thanh được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu là phù hợp với hướng dẫn tại Án lệ số

11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

[5] *Về án phí:* Công ty TNHH Sơn Hải phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: **121.082.000đồng** (Một trăm hai mươi mốt triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Ngân hàng Xây dựng không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **58.819.000đồng** (*Năm mươi tám triệu tám trăm mười chín nghìn đồng).*

[6].*Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị Q số 01/2019/HĐTP – TANDTC ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 11/2017/AL ;

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;Điều 26 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Xây dựng đối với công ty TNHH Sơn Hải về khoản tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn.

2. Buộc Công ty TNHH Sơn Hải phải trả cho Ngân hàng Xây dựng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín số Hợp đồng tín dụng số 0300025/HĐTD-2011 ngày 29/01/2011 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng; số 01/0300025/HĐTD-2011 ngày 21/03/2011; số 02/0300025/HĐTD-2011 ngày 11/08/2011; số 03/0300025/HĐTD-2011 ngày 08/05/2011 là (tính hết ngày 14/7/2019):

+ Nợ gốc : 3.500.000.000 đồng
+ Nợ lãi trong hạn : 227.722.859 đồng
+ Nợ lãi quá hạn : 9.354.280.000 đồng
+ Tổng nợ :**13.082.002.859 đồng**

Bằng chữ: Mười ba tỷ chín không trăm tám mươi hai triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mươi chín đồng.

3. Công ty TNHH Sơn Hải tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng Xây dựng trên số dư nợ chưa thanh toán theo lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín số Hợp đồng tín số Hợp đồng tín dụng số 0300025/HĐTD-2011 ngày 29/01/2011 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng; số 01/0300025/HĐTD-2011

ngày 21/03/2011; số 02/0300025/HĐTD-2011 ngày 11/08/2011; số 03/0300025/HĐTD-2011 ngày 08/05/2011, kể từ ngày 15/7/2017 cho đến khi trả hết nợ.

4. Trong trường hợp Công ty TNHH Sơn Hải không trả nợ thì Ngân hàng Xây dựng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng 91,6m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Thôn Bò, Xã Hữu Bằng, huyện T, Tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). Chủ tài sản: Bà Nguyễn Thị Đ - CMND số 111820530 do Công an Hà Tây cấp ngày 19/03/2001; Bà Nguyễn Thị Thắng - CMND số 112331572 do Công an Hà Tây cấp ngày 07/9/2006 cùng địa chỉ thường trú: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện T, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AB 502944**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01185/QSDĐ/1521-QĐ-UB do UBND huyện T, Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố H) cấp ngày 26/06/2008; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 183 quyển số 01 ngày 01/2/2010; Nghĩa vụ bảo lãnh là: 2.211.042.737 đồng; trong đó nợ gốc là: 591.549.296 đồng; nợ lãi là: 1.619.493.441 đồng.

Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng 114m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 131; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H. Chủ tài sản: chủ hộ ông Nguyễn Văn Phú - CMND số 112268191 do Công an Hà Tây cấp ngày 19/01/2006; địa chỉ thường trú: Đội 6, Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **O 522407**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00765/QSDĐ/1516-H do UBND huyện T, Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố H) cấp ngày 30/09/2004; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2356 ngày 27/10/2010; Nghĩa vụ bảo lãnh là: 3.169.161.256 đồng; trong đó nợ gốc là: 847.887.324 đồng; nợ lãi là: 2.321.273.932 đồng.

Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng 227m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Xã B, huyện T, thành phố H. Chủ tài sản: chủ hộ Ông Nguyễn Văn C - CMND số 111278218 do Công an Hà Tây cấp ngày 25/8/2004; địa chỉ thường trú: Thôn Thái Hòa, Xã B, huyện T, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **T 073324**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01050.QSDĐ/1516-H do UBND Huyện T, Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố H) cấp ngày 30/09/2004; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 182 quyển số 01 ngày 01/02/2010; Nghĩa vụ bảo lãnh là: 4.237.831.912 đồng; trong đó nợ gốc là: 1.133.802.817 đồng; nợ lãi là: 3.104.029.095 đồng.

Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng168,5m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 583; tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Thôn Bình Xá, Xã B, huyện T, thành phố H.Chủ tài sản: Ông Nguyễn Bá Q - CMND số 017079848 do Công an Tp H

cấp ngày 23/7/2009. Địa chỉ thường trú: Thôn Bình Xá, xã B, huyện T, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AQ 083590**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01829/QSDĐ/2595/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 10/08/2009; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2323 quyển số 07 ngày 19/10/2009; Nghĩa vụ bảo lãnh là: 3.463.966.954 đồng; trong đó nợ gốc là: 926.760.563 đồng; nợ lãi là: 2.537.206.391 đồng.

Trong trường hợp phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số 60; tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Xã B, huyện T, thành phố H và tài sản gắn liền với đất, thì Ngân hàng Xây dựng phải thanh toán trả ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh giá trị ngôi nhà 2 tầng 01 tum, sân gạch (thuộc sở hữu của ông B, bà Thanh);

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 06, nếu ông B và bà Thanh có nhu cầu. Việc ưu tiên mua tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Xây dựng thì Công ty TNHH Sơn Hải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Xây dựng cho đến khi tất toán khoản vay.

Trong trường hợp pháp mại tài sản thì chủ sở hữu và những người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng hoặc Cơ quan Thi hành án để xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, Q 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 thỏa thuận 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 điều 30 Luật thi hành án.

6. Về án phí: Công ty TNHH Sơn Hải phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **121.082.000đồng** (Một trăm hai mươi mốt triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Trả Ngân hàng Xây dựng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **58.819.000đồng** (Năm mươi tám triệu tám trăm mười chín nghìn đồng). Theo biên lai thu số AA/2014/06660 ngày 02 tháng 5 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Thành phố H.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại pH toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại pH toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND TP. H;
- VKS ND huyện T;
- Chi cục thi hành án DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy