TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH** **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **§éc lËp - Tù do- H¹nh phóc**

Bản án số: 18/2023/KDTM-ST
Ngày: 29-9-2023
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 toạ phiên toà: Bà Lương Thị Kim Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Quang Bảo;

Bà Trịnh Thị Lan;

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Thủy – Thư ký Toà 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 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2023/TLST- KDTM ngày 23 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2023/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2023/QĐ-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 28 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; Địa chỉ trụ sở: Tòa tháp BIDV, số 194 đường Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Thanh Trường, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ chi nhánh Nam Định (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 963/QĐ-BIDV ngày 25

tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phạm Đức Nam, chức vụ: Phó phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng thương mại cổ phần Đ chi nhánh Nam Định.(theo Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ chi nhánh Nam Định).

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần H; Địa chỉ trụ sở: tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức H, chức vụ: Giám đốc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Trần Đức H, sinh năm 1978; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Phú Thọ, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

2. Chị Ninh Thị T, sinh năm 1985; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Phú Thọ, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

3. Ông Trần Đức T1, sinh năm 1956; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

4. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1957; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

5.Anh Trần Đức T2, sinh năm 1988; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định

6. Chị Ninh Thị H1, sinh năm 1990; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

7. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1990; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

8. Chị Ninh Thị M, sinh năm 1997; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

9. Anh Trần Văn T3, sinh năm 1994; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định

10. Chị Vũ Thị T4, sinh năm 1997; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

11. Chị Trần Thị N, sinh năm 1981; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

12. Chị Trần Thị H2 sinh năm 1985; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

(tại phiên tòa có mặt người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là ông Phạm Đức Nam; Vắng mặt người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần H là ông Trần Đức H; vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Đức H1, anh Trần Văn T1, anh Trần Văn T2, anh Trần Văn T3, chị Trần Thị H2, chị Trần Thị Nt, chị Ninh Thị T4, chị Ninh Thị M, chị Ninh Thị H3, chị Vũ Thị T4).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Tại đơn khởi kiện đề ngày 22-5-2023, trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng BIDV) là ông Đỗ Anh Tuấn và tại phiên tòa là ông Phạm Đức Nam trình bày:

Ngày 01-02-2008 Ngân hàng BIDV và Công ty cổ phần H (sau đây gọi là Công ty H) có Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ với Hạn mức tín dụng cho vay 5.000.000.000 đồng *(năm tỷ đồng);* Mục đích sử dụng vốn vay: để đầu tư mua mới 01 tàu biển trọng tải 1.107,6 tấn. Thời hạn vay 60 tháng từ ngày 04-02-2008 đến ngày 04-02-2014. Lãi suất trong hạn thời điểm ký hợp đồng: 1,05%/tháng, điều chỉnh 6 tháng/lần. Lần cuối cùng điều chỉnh lại lãi suất là ngày 10-4-2010 với mức lãi suất 14,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng BIDV đã giải ngân chuyển khoản trực tiếp cho đối tác của Công ty H trong 3 lần tổng cộng là 5.000.000.000 đồng (*năm tỷ đồng*) cụ thể như sau:

+ Ngày 04-02-2008, giải ngân: 3.129.821.316 đồng

+ Ngày 06-3-2008, giải ngân: 800.000.000 đồng

+ Ngày 09-4-2008, giải ngân: 1.070.178.684 đồng

Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty H và các bên thứ 3 đã thế chấp các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp sau:

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 322, tờ bản đồ số 25, Địa chỉ thửa đất: xóm Phú Thọ, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 241801 do UBND huyện Trực Ninh cấp ngày 12-4-2007) mang tên anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2008 ký giữa vợ chồng anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 với Ngân hàng BIDV Nam Định. Hợp đồng thế chấp được chứng thực tại UBND thị trấn Cát Thành, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng

quy định.

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Phú An, thị trấn Cát Thành, Trực Ninh tỉnh Nam Định (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 881717 do UBND huyện Nam Ninh cấp ngày 27/9/1995) cho hộ ông Trần Văn Tuyên (tức Trần Đức T) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 15/6/2010 ký giữa ông Trần Đức T (chủ hộ), bà Phạm Thị C (vợ Ông T), anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm và Ngân hàng BIDV Nam Định. Hợp đồng thế chấp được chứng thực tại UBND thị trấn Cát Thành, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

- Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay là tàu biển Minh Sơn 36 số đăng ký VN – 1641 – VT sau khi chuyển đổi mang tên Hoàng Huân 16 trọng tải 1.107,6 tấn, số đăng ký VN-2478-VT do cơ quan đăng ký tàu biển khu vực Hải Phòng cấp ngày 27-02-2008 theo Hợp đồng thế chấp số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008 giữa Công ty H và Ngân hàng BIDV Nam Định. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Từ tháng 9-2009, Công ty H đã gặp khó khăn, chậm trả nợ lãi, gốc đến hạn theo quy định của hợp đồng. Ngày 17-03-2012, tàu Hoàng Huân 16 đã được bán đấu giá thành công qua trung tâm đấu giá, sau khi đã thanh toán các chi phí để xử lý tài sản, số tiền còn lại từ bán tài sản đã được thu hồi vào một phần nợ gốc vay Ngân hàng số tiền 2.225.731.818 đồng (*hai tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn tám trăm mười tám đồng*). Từ năm 2012 cho đến nay, mặc dù đã được Ngân hàng BIDV tạo mọi điều kiện cho Công ty H trong việc tìm kiếm các nguồn vốn để trả nợ tuy nhiên đến nay, toàn bộ dư nợ của Công ty đều quá hạn. Ngân hàng BIDV cũng đã thường xuyên thông báo bằng văn bản và mời Công ty H và các bên thứ ba lên làm việc về xây dựng kế hoạch trả nợ của công ty tuy nhiên người đại diện theo pháp luật của Công ty H là ông Trần Đức H không đến làm việc và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng.

Nay Ngân hàng BIDV yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty H phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 2.044.268.182 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 29-9-2023 cho Ngân hàng BIDV là 6.522.037.831 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và lãi là 8.566.306.013 đồng (*tám tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm linh sáu nghìn không trăm mươi ba đồng*). Đồng thời, buộc Công ty H phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 30-9-2023 cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và đã được sửa đổi, bổ sung ngày 10-4-2010.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức T đề nghị Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HDDTC ngày 15-6-2010 vô hiệu. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng BIDV trình bày: Tại thời điểm thế chấp tài sản, Ông T xác định các thành viên theo sổ hộ khẩu chỉ bao gồm ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, ông Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm và anh Trần Văn Tưởng trong đó anh Trần Văn Tưởng chưa đủ 18 tuổi để giao kết hợp đồng. Theo đó các bên đã thống nhất các thành viên tham gia giao kết hợp đồng chỉ gồm Ông T, bà Cậy, anh Tuân và anh Tầm và đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Cát Thành chứng thực. Do đó việc phát sinh thêm các thành viên hộ gia đình người có liên quan đến tài sản thế chấp do ông Trần Đức T không thông báo nên Ngân hàng BIDV không xác minh được hết các thành viên tại thời điểm nhận thế chấp. Sau khi thế chấp Ông T tự ý cho các con là các anh Trần Văn Tầm, Trần Văn Tưởng, Trần Đức Tuân vượt lập và xây dựng các công trình nhà ở trên phần đất ao và vườn tạp đã thế chấp cho Ngân hàng BIDV mà không có sự đồng ý của Ngân hàng BIDV.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản vẫn thể hiện ý chí của Ông T và thành viên về việc thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính của Công ty H tại ngân hàng. Việc phát sinh thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến tài sản không làm thay đổi nghĩa vụ của các chủ thể đã tham gia ký kết hợp đồng. Vì vậy, đại diện Ngân hàng đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp đã ký.

Về xử lý tài sản đảm bảo: Trong trường hợp Công ty H không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng BIDV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công ty H theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản sẽ dùng để thanh toán toàn bộ chi phí bảo quản, xử lý tài sản thế chấp, chi phí thẩm định tại chỗ và các chi phí khác có liên quan đến xử lý tài sản; thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi phạt, phí phát sinh cho đến ngày thi hành án xong cho Ngân hàng.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản (tài sản bảo đảm cho khoản vay) không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng BIDV yêu cầu Công ty H phải dùng các tài sản hợp pháp khác của mình để thanh toán số tiền vay còn lại sau khi đã phát mại tài sản bảo đảm.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ bị đơn là Công ty H và ông Trần Đức H là người đại diện theo pháp luật đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn không có mặt. Tòa án đã tiến hành thủ tục thu thập chứng cứ tại Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh. Kết quả trả lời

bằng Công văn số 190/CCTT-ĐKKD ngày 18-7-2023 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nam Định xác nhận: *"Công ty cổ phần H có trụ sở chính tại Liên Phú, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định; người đại diện theo pháp luật là ông Trần Đức H – Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Giám đốc;Tại thời điểm cung cấp thông tin công ty chưa nộp hồ sơ xin tạm ngừng hoạt động, giải thể hoặc phá sản. Hiện tại trên Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần H bị cảnh báo (theo cơ quan thuế) Công ty không còn hoạt động kinh doanh tại địa chỉ đã đăng ký".* Vì vậy, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập đối với bị đơn theo địa chỉ trụ sở chính trong Giấy phép đăng ký kinh doanh.

3.Tại bản tự khai đề ngày 07-7-2023 người có quyền lơi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức T trình bày:

Ông T xác nhận Công ty H có ký hợp Hợp đồng tín dụng với số tiền vay và lãi suất như Ngân hàng BIDV trình bày. Khi ký Hợp đồng tín dụng thì Ông T là người đại diện theo pháp luật của Công ty H. Công ty H đã được Ngân hàng BIDV giải ngân tổng số tiền 5.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản trực tiếp cho các công ty đối tác của Hoàng Huân.

Để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng trên của Công ty H thì ông Trần Đức T (tức Trần Văn Tuyên) và vợ là bà Phạm Thị C cùng các con Trần Đức Tuân, Trần Văn Tầm đã sử dụng tài sản thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình do Ông T là chủ hộ để thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HDTC ngày 15-6-2010. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27, địa chỉ xã Cát Thành, huyện Nam Ninh, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 881717 do UBND huyện Nam Ninh cấp ngày 27-9-1995 nguồn gốc đất của thửa đất số 28 là do Ông T được thừa kế từ cụ Trần Đức Tiêm (đã chết năm 1956).

Đối với các thửa đất còn lại là các thửa đất hai vụ lúa và đất chuyên mạ (bao gồm thửa 46/5; thửa 14/3, thửa 40/1, thửa 37/18 tờ bản đồ số 26, thửa 157/4, thửa 162/7 tờ bản đồ số 27) vợ chồng Ông T vẫn đang quản lý và canh tác. Vị trí các thửa giữ nguyên nhưng số thửa đã có sự thay đổi do đã được dồn điền đổi thửa. Hiện tại số thửa và diện tích cụ thể như thế nào thì Ông T không biết.

Ông T khẳng định vợ chồng Ông T chỉ thế chấp thửa số 28 tờ bản đồ số 27 diện tích 460m^2 (trong đó 220m^2 đất ở, 80m^2 đất vườn tạp và 160m^2 đất ao nuôi cá) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng BIDV Nam Định theo Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ ký ngày 15-6-2010 mà không thế chấp bất cứ quyền sử

dụng của thửa đất nào khác. Lý do trong quá trình làm thủ tục thế chấp do không hiểu biết và không đọc kỹ nội dung hợp đồng thế chấp nên ông không biết tại Hợp đồng thế chấp đã có tài sản thế chấp là thửa số 125 tờ bản đồ số 27 và các thửa đất chuyên lúa, chuyên mạ đã cấp cho hộ gia đình.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, tại quý đầu của năm 2008 Công ty H có trả tiền gốc cho Ngân hàng BIDV là 280.000.000 đồng. Đến tháng 3 năm 2012 trả tiếp tiền gốc cho Ngân hàng BIDV số tiền 2.225.731.818 đồng (là số tiền do bán đấu giá của tàu Hoàng Huân 16). Kể từ thời điểm tháng 3 năm 2012 cho đến nay không trả được khoản lãi vay nào và xác nhận tổng dư nợ của Công ty H như Ngân hàng yêu cầu.

Về hiện trạng tài sản thế chấp của hộ gia đình Ông T trình bày như sau:

Về quyền sử dụng đất: Thửa 28 tờ bản đồ số 27 diện tích 460m^2 trong đó diện tích đất ở là 220m^2, đất vườn tạp 80m^2 và đất ao nuôi cá 160m^2. Hiện nay vợ chồng Ông T và các con trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất trên.

Về tài sản trên đất: Thửa 28 tờ bản đồ số 27 tại phần đất ở vợ chồng Ông T có xây dựng nhà ngói 5 gian, diện tích xây dựng khoảng 50m^2 từ trước khi thế chấp. Phần diện tích ao và vườn tạp đã được san lấp, vượt lập vào năm 2016. Đến năm 2019 các con của Ông T gồm: anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm và Trần Văn Tưởng xây thành 3 nhà bê tông 3 tầng kiên cố. Vợ chồng Ông T không đóng góp gì. Khi xây dựng vợ chồng Ông T và Công ty H không thông báo cho Ngân hàng biết. Toàn bộ các công trình mới xây trên đất do vợ chồng các con Ông T gồm: vợ chồng anh Trần Đức Tuân, sinh năm 1988 (vợ là Ninh Thị Hoa, sinh năm 1990), anh Trần Văn Tầm, sinh năm 1990 (vợ là Ninh Thị Mừng, sinh năm 1997), anh Trần Văn Tưởng, sinh ngày 26-6-1994 (vợ là Vũ Thị Trang) quản lý và sử dụng.

Ngày 14-8-2023 ông Trần Đức T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ-TC ngày 15-10-2010 vô hiệu toàn bộ vì tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vào năm 1995) của các thửa đất trên theo sổ hộ khẩu của gia đình Ông T gồm có ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Đức H, anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm, Trần Thị Nguyệt, Trần Văn Tưởng, Trần Thị Hà. Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất vào năm 2010 thì hộ gia đình Ông T gồm có ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm, anh Trần Văn Tưởng. Riêng anh Trần Đức H và chị Trần Thị Nguyệt, chị Trần Thị Hà đã chuyển hộ khẩu (tách hộ riêng). Nhưng khi thế chấp do không hiểu biết và được hướng dẫn nên tại Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ-TC ngày 15-10-2010 đã ký thiếu thành viên hộ gia đình là anh Trần Đức H, chị Trần Thị Nguyệt, chị Trần Thị Hà, anh Trần Văn Tưởng.

Quan điểm của Ông T như sau: Hiện tại do sức khỏe yếu, tình hình kinh doanh của Công ty H không hiệu quả, Công ty H và gia đình Ông T không thể thu xếp tài chính trả nợ đầy đủ cho ngân hàng mà chỉ có thể thu xếp trả trước 800.000.000 đồng (*tám trăm triệu đồng*), đề nghị Ngân hàng BIDV cho gia đình Ông T được rút sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) về để ổn định cuộc sống, số tiền gốc và lãi còn lại đề nghị Ngân hàng cho gia đình Ông T được trả nợ dần. Nếu Ngân hàng BIDV không chấp thuận đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ-TC ngày 15-10-2010 vô hiệu về xử lý tài sản bảo đảm theo qui định của pháp luật.

4. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị C, anh Trần Đức H, anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm, Trần Thị Nguyệt, Trần Văn Tưởng, Trần Thị Hà, chị Ninh Thị T1, chị Ninh Thị Mừng, chị Ninh Thị Hoa, chị Vũ Thị Trang. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ bằng hình thức niêm yết các văn bản tố tụng tuy nhiên đều không đến Tòa án để làm bản tự khai, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, không tham gia phiên tòa nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên không có quan điểm để giải quyết vụ án.

5. Ngày 10-8-2023 Tòa án đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của anh Trần Đức H, chị Ninh Thị T1 và các tài sản thế chấp của hộ ông Trần Đức T cho Ngân hàng Ngân hàng Đầu tư.

+ Đối với thửa đất số 322 tờ bản đồ số 25: Về diện tích đất thửa đất số 322 tờ bản đồ số 25 của anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 có diện tích là 139m^2 hiện tại các hộ liền kề không có tranh chấp về mốc giới. Về các công trình xây dựng trên đất hiện tại trên thửa đất 322 có xây dựng nhà bê tông 2 tầng. Tổng diện tích xây dựng 209m^2 mái tôn, cổng Inox, cửa sắt xếp và cửa gỗ. Phía trước và sau là sân được xây dựng vào năm 2016 là do vợ chồng anh Huân và chị Tuân xây dựng.

+ Đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 27: Về diện tích đất thửa đất số 28 tờ bản đồ số 27của hộ ông Trần Đức T có diện tích là 462,9m^2. Về các công trình xây dựng trên đất gồm có 01 nhà cấp IV diện tích 82,6m^2 do vợ chồng Ông T quản lý và sử dụng. Phần đất ao và vườn tạp hiện tại xây dựng 03 căn nhà 3 tầng kiên cố, diện tích xây dựng căn thứ nhất có diện tích 66,1m^2 (giáp ngõ) của vợ chồng anh Trần Đức Tuân, căn thứ hai có diện tích 66m^2 (căn giữa) của vợ chồng anh Trần Văn Tầm, căn thứ 3 có diện tích 71,3m^2 (phía trong) của vợ chồng anh Trần Văn Tưởng.

+ Đối với các thửa đất hai vụ lúa và thửa đất chuyên mạ của hộ Ông T vào năm 2012 đã được dồn điền đổi thửa theo Quyết định của UBND huyện Trực Ninh hiện tại có số thửa và diện tích như sau:

- Dồn hai thửa 46/5 tờ bản đồ số 26 diện tích 484m^2 đất hai vụ lúa và thửa 14/3 tờ bản đồ số 26 diện tích 414m^2 đất hai vụ lúa thành thửa đất số 11/2 tờ bản đồ số 26 diện tích 883m^2 (do đã trừ diện tích đắp đường 15m^2).

- Thửa 40/1 tờ bản đồ số 26 diện tích 449m^2 đất hai vụ lúa, sau khi dồn diền thì hiện tại diện tích là 457m^2.

- Thửa 37/18 tờ bản đồ số 26 diện tích 713m^2 đất hai vụ lúa đã bị thu hồi khoảng năm 2015 để xây dựng trạm biến áp. Tiền thu hồi đã được trả cho gia đình Ông T.

- Thửa 157/4 tờ bản đồ số 27 diện tích 174m^2 đất chuyên mạ, sau khi dồn điền là thửa 157/3 tờ bản đồ số 27 diện tích 125m^2

- Thửa 162/7 tờ bản đồ số 27 diện tích 83m^2 đất chuyên mạ, sau khi dồn điền là thửa 162/19 tờ bản đồ số 27 diện tích 84m^2.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng qui định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã được đảm bảo việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng qui định.

Về việc giải quyết vụ án: Giữa Ngân hàng BIDV và Công ty H có ký kết hợp đồng tín dụng với số tiền vay là 5.000.000.000 đồng. Hình thức và nội dung của hợp đồng đã đảm bảo qui định của pháp luật theo qui định tại Điều 401, Điều 402, Điều 404, Điều 405, Điều 408, Điều 412, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đầu tư đối với Công ty H. Buộc Công ty H phải thanh toán cho Ngân hàng Đầu tư tổng số tiền gồm gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến hết ngày 29-9-2023 là 8.566.306.013 đồng (*tám tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm linh sáu nghìn không trăm mươi ba đồng*) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán từ ngày 30-9-2023 đến ngày Công ty H trả hết nợ cho Ngân hàng Đầu tư theo lãi suất quá hạn trong Hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên.

- Về hiệu lực của các Hợp đồng thế chấp:

Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2008 giữa anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/08/HĐTC ngày 15-6-2008, ký kết giữa hộ ông Trần Đức T với Ngân hàng BIDV đã được lập thành văn bản, có các điều khoản cơ bản theo qui định của pháp luật, được chứng thực hợp lệ và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của Điều 318, Điều 321, Điều 323, Điều 342, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2008 giữa anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 với Ngân hàng BIDV, nguồn gốc tài sản đảm bảo được mang tên anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 là do vợ chồng anh Huân, chị Tuân tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Anh Huân và chị Tuân đã dùng tài sản để thế chấp, hợp đồng thế chấp được cả anh Huân và chị Tuân ký xác nhận nên Hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực và có giá trị bắt buộc thực hiện giữa các bên.

Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/08/HĐTC ngày 15-6-2010 ký kết giữa hộ ông Trần Đức T với Ngân hàng BIDV. Đề nghị Hội đồng xét xử đáng giá về nguồn gốc của quyền sử dụng đất đối với thửa 28 tờ bản đồ số 27 là do Ông T được thừa kế từ bố đẻ là cụ Trần Đức Tiêm nên là được xác định tài sản riêng của Ông T nhưng đã được Ông T tự nguyện sát nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng (gồm Ông T và bà Cậy). Việc Ông T và bà Cậy đã dùng tài sản này để thế chấp với Ngân hàng BIDV thể hiện quyền tự định đoạt của Ông T và bà Cậy. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp số 01 (phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất 28 tờ bản đồ số 27) có hiệu lực.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự và tinh thần Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng anh Trần Văn Tưởng, vợ chồng anh Trần Đức Tuân, vợ chồng anh Trần Văn Tầm được quyền nhận lại phần giá trị công trình xây dựng trên đất và được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Đối với Quyền sử dụng đất của các thửa 46/5; thửa 14/3, thửa 40/1, thửa 37/18 tờ bản đồ số 26, thửa 157/4, thửa 162/7 tờ bản đồ số 27 là tài sản chung của hộ gia đình ông Trần Đức T. Do đó, việc Ông T dùng tài sản của hộ gia đình để thế chấp khi không có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 135, Điều 146 Bộ luật Dân sự 2005 tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/08/HĐTC ngày 15-6-2008, ký kết giữa ông Trần Đức

T, bà Phạm Thị C, anh Trần Văn Tầm, anh Trần Đức Tuân với Ngân hàng BIDV vô hiệu một phần (chỉ có hiệu lực đối với phần của các thành viên hộ gia đình đã ký trong hợp đồng thế chấp gồm Ông T, bà Cậy, anh Tuân, anh Tầm). Ngân hàng BIDV có quyền xử lý tài sản đảm bảo đối với phần diện tích sử dụng của ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Văn Tầm, anh Trần Đức Tuân đối với các thửa đất 11/2 tờ bản đồ số 26, thửa 40/1 tờ bản đồ số 26, thửa 157/3 tờ bản đồ số 27, thửa 162/19 tờ bản đồ số 27.

Đối với thửa 37/18 tờ bản đồ số 26 diện tích 713m^2 đất hai vụ lúa đã bị thu hồi. Do đó, căn cứ vào Điều 408 Bộ luật Dân sự đối tượng của Hợp đồng không còn nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu đối với thửa 37/18.

Về xử lý hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Do Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/08/HĐTC ngày 15-6-2008 vô hiệu một phần nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 130 Bộ luật Dân sự 2015 Ngân hàng Đầu tư và ông Trần Đức T có nghĩa vụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm liên quan đến phần Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng BIDV rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của thửa đất số 125 tờ bản đồ số 27. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Các đương sự phải nộp theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện thì Ngân hàng Đầu tư yêu cầu Công ty H phải trả nợ cho Ngân hàng BIDV theo hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008. Căn cứ nội dung hợp đồng xác định bên được cấp tín dụng là pháp nhân có đăng ký kinh doanh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án Tranh chấp kinh doanh thương mại về "Hợp đồng tín dụng".

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ-TC ngày 15-10-2010 giữa hộ ông Trần Đức T và Ngân hàng BIDV vô hiệu. Vì vậy, quan hệ tranh chấp được xác định trong vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

1.2. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại khoản 4 Điều 14 của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008 giữa Ngân hàng BIDV và Công ty H thì tranh chấp các bên sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Công ty H có địa chỉ trụ sở tại thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định nhưng nguyên đơn là Ngân hàng BIDV đã lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Nam Định là Tòa án nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy việc lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết tranh chấp phù hợp với qui định của điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy Tòa án nhân dân thành phố Nam Định thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

1.3. Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Công ty H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị C, anh Trần Đức H, anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm, Trần Thị Nguyệt, Trần Văn Tưởng, Trần Thị Hà, chị Ninh Thị T1, chị Ninh Thị Mừng, chị Ninh Thị Hoa, chị Vũ Thị Trang đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[2] Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008 giữa Ngân hàng BIDV và Công ty H đã được lập thành văn bản có chữ ký của người đại diện của Ngân hàng Đầu tư và người đại diện theo pháp luật của Công ty H là ông Trần Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc (theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0703000933 ngày 12 tháng 12 năm 2007).

Về nội dung: Theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008 giữa Ngân hàng BIDV và Công ty H thì Ngân hàng BIDV cho Công ty H vay số tiền 5.000.000.000 đồng *(năm tỷ đồng);* Mục đích sử dụng vốn vay: để đầu tư mua mới 01 tàu biển trọng tải 1.107,6 tấn. Thời hạn vay 60 tháng từ ngày 04-02-2008 đến ngày 04-02-2014. Lãi suất trong hạn thời điểm ký hợp đồng: 1,05%/tháng, điều chỉnh 6 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi trả định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng. Xét thấy các bên tiến hành giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với Điều 121, Điều 122, Điều 471 Bộ luật Dân sự

năm 2005; về lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng nên Hợp đồng tín dụng có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký kết hợp đồng Ngân hàng BIDV đã giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng cho các đối tác của Công ty H vào các ngày 04-02-2008; 06-3-2008 và ngày 09-4-2008. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng BIDV xác nhận Công ty H mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng BIDV số tiền gốc trong hạn là 2.225.731.818 đồng là số tiền còn lại do bán đấu giá tài sản thế chấp là tàu biển Hoàng Huân số đăng ký VN-2478-VT và không thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào cho Ngân hàng Đầu tư. Như vậy, Công ty H đã vi phạm Điều 12 của Hợp đồng tín dụng, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ bảng kê dư nợ khoản vay của Công ty H do Ngân hàng Đầu tư tính đến ngày 29-9-2023 và Công ty H không có ý kiến phản đối thì Công ty H còn phải thanh toán số tiền nợ gốc là 2.044.268.182 đồng và tiền lãi là 6.522.037.831 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và lãi là 8.566.306.013 đồng (*tám tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm linh sáu nghìn không trăm mươi ba đồng*).

Ngoài ra, căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019 ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30-9-2023 Công ty H còn phải phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008 và đã được sửa đổi bổ sung ngày 10-4-2010 cho đến ngày Công ty H trả hết nợ.

[4] Về các Hợp đồng bảo đảm.

4.1. Về hình thức của các Hợp đồng bảo đảm: Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2008 giữa anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/08/HĐTC ngày 15-6-2008, ký kết giữa hộ ông Trần Đức T với Ngân hàng BIDV đã được lập thành văn bản, có các điều khoản cơ bản theo qui định của pháp luật, được chứng thực hợp lệ và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của Điều 318, Điều 321, Điều 323, Điều 342, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005.

4.2. Về nội dung của các Hợp đồng bảo đảm;

4.2.1. Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2008 giữa anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 với Ngân hàng BIDV: Theo nội dung của hợp đồng thế chấp thì anh Huân và chị Tuân đã tự

nguyện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 322, tờ bản đồ số 25 địa chỉ tổ dân phố Phú Thọ thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định. Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc tài sản đảm bảo được mang tên anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 là do vợ chồng anh Huân, chị Tuân tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Anh Huân và chị Tuân đã dùng tài sản để thế chấp, hợp đồng thế chấp được cả anh Huân và chị Tuân ký xác nhận nên Hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực và có giá trị bắt buộc thực hiện giữa các bên. Trong trường hợp Công ty H không thanh toán đầy đủ tất cả các khoản nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng BIDV thì Ngân hàng BIDV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản là quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 để thu hồi nợ.

4.2.2. Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 15-6-2010 ký kết giữa hộ ông Trần Đức T với Ngân hàng BIDV.

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Cát Thành thể hiện: Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất (vào năm 1995) theo sổ hộ khẩu của hộ ông Trần Đức T thì có ông Trần Đức T (chủ hộ), bà Phạm Thị C (vợ Ông T) và các con: anh Trần Đức H, sinh năm 1978, anh Trần Đức Tuân, sinh năm 1988, anh Trần Văn Tầm, sinh năm 1990, Trần Văn Tưởng, sinh năm 1994, Trần Thị Nguyệt, sinh năm 1985 và Trần Thị Hà sinh năm 1981.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trực Ninh cung cấp thể hiện tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 1995 thì ông Trần Văn Tuyên (tức Trần Đức T) cùng với vợ là bà Phạm Thị C đã đề nghị xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với 8 thửa đất có tổng diện tích là 3.477 m^2. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 28 tờ bản đồ số 27 là do Ông T được thừa kế từ bố đẻ là cụ Trần Đức Tiêm nên là được xác định tài sản riêng của Ông T theo qui định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình nhưng đã được Ông T tự nguyện sát nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng (gồm Ông T và bà Cậy) mà không phải là tài sản của hộ gia đình. Do vậy, khi thế chấp thửa đất và các tài sản trên đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27 không cần có sự đồng ý của các thành viên khác của hộ gia đình (là các con Ông T và bà Cậy). Việc Ông T và bà Cậy đã dùng tài sản này để thế chấp với ngân hàng BIDV thể hiện quyền tự định đoạt của Ông T và bà Cậy. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp số 01 (phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất 28 tờ bản đồ số 27) có hiệu lực. Nay Công ty H vi phạm nghĩa vụ trả nợ vì vậy Ngân hàng đề nghị yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử

dụng đất và tài sản trên đất là có căn cứ chấp nhận. Khi thế chấp thì tài sản trên đất là 01 nhà ngói 5 gian của vợ chồng Ông T và bà Cậy. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác nhận của đương sự thì trên thửa đất số 28 trên phần diện tích đất ao và vườn tạp có 3 căn nhà 3 tầng đươc xây dựng vào năm 2016 (sau thời điểm thế chấp). Nguồn gốc các tài sản trên là do vợ chồng các con Ông T gồm vợ chồng anh Trần Văn Tưởng, vợ chồng anh Trần Đức Tuân, vợ chồng anh Trần Văn Tầm vượt lập và xây dựng, vợ chồng Ông T không đóng góp gì. Khi vươt lập và xây dựng thì Ông T cũng không thông báo với Ngân hàng BIDV, các công trình trên được xây dựng sau thời điểm thế chấp, hợp đồng thế chấp cũng không có điều khoản nào qui định tài sản phát sinh sau thời điểm thế chấp cũng là tài sản thế chấp. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự và tinh thần Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh Trần Văn Tưởng, chị Vũ Thị Trang; vợ chồng anh Trần Đức Tuân, chị Ninh Thị Hoa; vợ chồng anh Trần Văn Tầm, chị Ninh Thị Mừng được quyền nhận lại phần giá trị công trình xây dựng trên đất và có quyền ưu tiên mua đối với quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Đối với Quyền sử dụng đất của các thửa 46/5; thửa 14/3, thửa 40/1, thửa 37/18 tờ bản đồ số 26, thửa 157/4, thửa 162/7 tờ bản đồ số 27 là tài sản chung của hộ gia đình ông Trần Đức T. (gồm có ông Trần Đức T (chủ hộ), bà Phạm Thị C(vợ Ông T) và anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm, Trần Văn Tưởng, anh Trần Đức H, chị Trần Thị Nguyệt, Trần Thị Hà. Do đó, việc Ông T dùng tài sản của hộ gia đình để thế chấp khi không có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật, Tuy nhiên, theo Quyết định 115/QĐ-UB ngày 15-02-1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà về việc giao đất nông nghiệp thì đối với phần đất lúa, đất mạ được nhà nước cấp theo nhân khẩu trong hộ. Đối với hộ Ông T có tổng cộng 8 nhân khẩu gồm vợ chồng Ông T và 6 người con. Việc giao đất của nhà nước theo chủ trương bình quân nhân khẩu, mỗi thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng theo phần đất được giao. Đến năm 2012 đã được dồn điền đổi thửa theo Quyết định của UBND huyện Trực Ninh thì diện tích các thửa đất trồng lúa, đất chuyên mạ đã có sự thay đổi: Cụ thể:

- Dồn hai thửa 46/5 tờ bản đồ số 26 diện tích 484m^2 đất hai vụ lúa và thửa 14/3 tờ bản đồ số 26 diện tích 414m^2 đất hai vụ lúa thành thửa đất số 11/2 tờ bản đồ số 26 diện tích 883m^2 (do đã trừ diện tích đắp đường 15m^2) như vậy đối với thửa đất số 11/2 tờ bản đồ số 26 mỗi thành viên hộ gia đình Ông T được quyền sử dụng diện tích theo phần bằng nhau là 883m^2 : 8 = 110,3m^2(làm tròn số).

- Thửa 40/1 tờ bản đồ số 26 diện tích 449m^2 đất hai vụ lúa, sau khi dồn điền thì hiện tại diện tích là 457m^2 như vậy mỗi thành viên hộ gia đình Ông T được quyền sử dụng diện tích theo phần bằng nhau là 457m^2 : 8 = 57,1m^2(làm tròn số).

- Thửa 157/4 tờ bản đồ số 27 diện tích 174m^2 đất chuyên mạ, sau khi dồn điền là thửa 157/3 tờ bản đồ số 27 diện tích 125m^2 như vậy mỗi thành viên hộ gia đình Ông T được quyền sử dụng diện tích theo phần bằng nhau là 125m^2 : 8 = 15,6m^2(làm tròn số).

- Thửa 162/7 tờ bản đồ số 27 diện tích 83m^2 đất chuyên mạ, sau khi dồn điền là thửa 162/19 tờ bản đồ số 27 diện tích 84m^2 như vậy mỗi thành viên hộ gia đình Ông T được quyền sử dụng diện tích theo phần bằng nhau là 84m^2: 8 = 10,5m^2(làm tròn số).

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 135, Điều 146 Bộ luật Dân sự 2005 tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 15-6-2010, ký kết giữa ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Văn Tầm, anh Trần Đức Tuân với Ngân hàng BIDV vô hiệu một phần (chỉ có hiệu lực đối với phần của các thành viên hộ gia đình đã ký trong hợp đồng thế chấp gồm Ông T, bà Cậy, anh Tuân, anh Tầm). Ngân hàng BIDV có quyền xử lý tài sản đảm bảo đối với phần diện tích sử dụng của ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Văn Tầm, anh Trần Đức Tuân đối với các thửa đất 11/2 tờ bản đồ số 26, thửa 40/1 tờ bản đồ số 26, thửa 157/3 tờ bản đồ số 27, thửa 162/19 tờ bản đồ số 27 theo tỷ lệ 4:8. Tương ứng phần diện tích được quyền xử lý tài sản bảo đảm như sau: Đối với thửa 11/2 tờ bản đồ số 26 là 441,5m^2; Đối với thửa 40/1 tờ bản đồ số 26 là 228,5m^2; Đối với thửa 157/3 tờ bản đồ số 27 là 62,5m^2; Đối với thửa 162/19 tờ bản đồ số 27 là 42m^2

Riêng đối với thửa 37/18 tờ bản đồ số 26 diện tích 713m^2 đất hai vụ lúa đã bị thu hồi khoảng năm 2015 để xây dựng trạm biến áp. Tiền thu hồi đã được trả cho gia đình Ông T. Do đó, căn cứ vào Điều 408 Bộ luật Dân sự đối tượng của Hợp đồng không còn nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu đối với thửa 37/18. Số tiền thu hồi gia đình Ông T đã nhận nhưng Ngân hàng không yêu cầu Ông T phải hoàn lại số tiền thu hồi đã nhận. Nếu các bên tranh chấp về số tiền này thì có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

4.3. Về xử lý hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Do Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 15-6-2010 vô hiệu một phần nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 130 Bộ luật Dân sự 2015 Ngân hàng BIDV và ông Trần Đức T có nghĩa vụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm liên quan đến phần Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng BIDV đề nghị phát mại

tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với các thửa đất của hộ gia đình ông Trần Đức T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng BIDV rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của thửa đất số 125 tờ bản đồ số 27. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử sẽ quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Công ty H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc; Yêu cầu xử lý tài sản của Ngân hàng BIDV được chấp nhận một phần nên Ngân hàng BIDV phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tổng số tiền chi phí thẩm định và đo đạc là 54.630.000 đồng vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự buộc Ngân hàng BIDV phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 27.315.000 đồng, Công ty H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 27.315.000 đồng. Do Ngân hàng BIDV đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc nên Công ty H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng BIDV số tiền 27.315.000 đồng.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Bị đơn Công ty H phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả là 8.566.306.013 đồng là: [112.000.000đ + (0.1% x (8.566.306.013 đồng - 4.000.000.000 đồng)] = 116.556.000 đồng (*một trăm mười sáu triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) (đã làm tròn số).

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu của Ông T được chấp nhận một phần nên Ngân hàng BIDV phải nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại không giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*); số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng Đầu tư đã nộp sẽ được đối trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 135, Điều 146, Điều 318, Điều 321, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 401, Điều 402, Điều 404, Điều 405, Điều 412, Điều 471, Điều

474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 130, khoản 2 Điều 325, Điều 408, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019; của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 thương mại cổ phần Đ về yêu cầu thanh toán nợ: Buộc Công ty cổ phần H phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ các khoản nợ (bao gồm tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến hết ngày 29-9-2023 như sau:

- Tổng số tiền nợ gốc là 2.044.268.182 đồng

- Số tiền lãi trong hạn và quá hạn là 6.522.037.831 đồng

Tổng số tiền nợ gốc và lãi là 8.566.306.013 đồng (*tám tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm linh sáu nghìn không trăm mươi ba đồng*).

Kể từ ngày 30-9-2023 Công ty cổ phần H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/08/HĐ ngày 01-02-2008 và đã được điều chỉnh mức lãi suất là 14,5% theo Biên bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số 02/2010/BBHĐ ngày 21-4-2010 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Trong trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có văn bản về việc điều chỉnh lãi suất và việc điều chỉnh lãi suất phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất thì lãi suất mà Công ty cổ phần H phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án được áp dụng theo sự điều chỉnh của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 15-6-2010, ký kết giữa ông Trần Đức T, bà Phạm

Thị C, anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ vô hiệu một phần.

Buộc Ngân hàng BIDV và ông Trần Đức T có nghĩa vụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm liên quan đến các phần diện tích sử dụng của anh Trần Đức H, anh Trần Văn Tưởng, chị Trần Thị Nguyệt, chị Trần Thị Hà đối với các thửa đất 11/2 tờ bản đồ số 26, thửa 40/1 tờ bản đồ số 26, thửa 157/3 tờ bản đồ số 27, thửa 162/19 tờ bản đồ số 27, xóa đăng ký thế chấp đối với thửa 37/18 tờ bản đồ số 27 của hộ ông Trần Đức T.

3. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

3.1. Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của thửa đất số 125 tờ bản đồ số 27 địa chỉ xã Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố Phú Thọ, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định).

3.2. Chấp nhận một phần về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam.

Trong trường hợp Công ty cổ phần H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 322, tờ bản đồ số25, Địa chỉ thửa đất: xóm Phú Thọ, thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 241801 do UBND huyện Trực Ninh cấp ngày 12-4-2007) của anh Trần Đức H và chị Ninh Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2008 để thu hồi nợ.

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 28 tờ bản đồ số 27 nhưng khi xử lý quyền sử dụng đất thì phần xây dựng công trình trên đất được xử lý đồng thời, chủ sở hữu tài sản trên đất gồm có vợ chồng anh Trần Văn Tưởng, vợ chồng anh Trần Đức Tuân, vợ chồng anh Trần Văn Tầm được quyền nhận lại phần giá trị công trình xây dựng trên đất và có quyền ưu tiên mua đối với quyền sử dụng đất.

- Quyền sử dụng đất của đối với các thửa đất 11/2 tờ bản đồ số 26 với diện tích 441,5m^2, thửa 40/1 tờ bản đồ số 26 với diện tích 228,5m^2, thửa 157/3 tờ bản đồ số 27 với diện tích 62,5m^2, thửa 162/19 tờ bản đồ số 27 với diện tích 42m^2.

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 cổ phần H có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ cho đến khi trả nợ xong.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần H phải hoàn trả lại số tiền 27.315.000 đồng (*hai mươi bảy triệu ba trăm mười lăm nghìn đồng*) cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

5. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty cổ phần H phải nộp án phí kinh doanh thương mại là 116.556.000 đồng (*một trăm mười sáu triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng*).

- Ngân hàng BIDV phải nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại không giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.200.000 đồng (*năm mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng*) Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã nộp tại biên lai số 0000178 ngày 23-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được trả lại là 57.900.000 đồng (*năm mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng*).

6. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi liên quan gồm ông Trần Đức T, bà Phạm Thị C, anh Trần Đức H, anh Trần Đức Tuân, anh Trần Văn Tầm, Trần Thị Nguyệt, Trần Văn Tưởng, Trần Thị Hà, chị Ninh Thị T1, chị Ninh Thị Mừng, chị Ninh Thị Hoa, chị Vũ Thị Trang có quyền kháng cáo đối với phần bản án có liên quan đến quyền lợi trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6 Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Nam Định;
- Chi cục thi hành án dân sự TP Nam Định;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Thị Kim Huế

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lương Thị Kim Huế