

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: **06/2024/KDTM-ST**.

Ngày: 26-9-2024

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Hợp đồng thế chấp tài sản”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Diệu Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tươi, bà Lê Thị Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương mở phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLST-KDTM ngày 02 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2024/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam (viết tắt: B).

Địa chỉ trụ sở: Tháp B, số 194 T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi X N - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam chi nhánh Thành Đông.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông Nguyễn Duy B1 - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam chi nhánh Thành Đông.

2. Ông Trần Hữu T1 - Trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam chi nhánh Thành Đông.

3. Bà Bùi Thị T2 - Giám đốc Phòng giao dịch Tứ Kỳ, Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

4. Ông Nguyễn Văn M - Cán bộ quản lý khách hàng Phòng giao dịch Tứ Kỳ Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Ông Nguyễn Duy B1, ông Nguyễn Văn M có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3.

Địa chỉ trụ sở: Thị tứ Q, xã Q1, huyện T4, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T5 - Giám đốc (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh T5, sinh năm 1981 và bà Đỗ Thị T6, sinh năm 1985. Đều có hộ khẩu thường trú và nơi cư trú cuối cùng tại thôn T7, xã Q1, huyện T4, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1959. Trú tại thôn T7, xã Q1, huyện T4, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1981. Trú tại thôn T7, xã Q1, huyện T4, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Anh Nguyễn Văn C3, sinh năm 1991. Trú tại thôn T7, xã Q1, huyện T4, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã Q1, huyện T4, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T8 - Chủ tịch UBND xã Q.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T8: Ông Nguyễn Văn V
- Công chức địa chính xã Q (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam (B) trình bày:

Ngày 12/12/2019, Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 (viết tắt: Công ty T3) do ông Nguyễn Thanh T5 là giám đốc, người đại diện theo pháp luật của công ty đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366/HĐTD với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam. Nội dung chính của hợp đồng thỏa thuận:

Số tiền cấp hạn mức tín dụng là: 4.250.000.000đ.

Thời hạn cấp hạn mức: Kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 31/12/2020.

Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

Lãi suất cho vay trong hạn: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có).

Sau đó, Công ty T3 ký 28 hợp đồng tín dụng cụ thể theo từng lần với B. B đã thực hiện giải ngân toàn bộ số tiền cấp hạn mức tín dụng cho Công ty T3.

Tính đến thời điểm khởi kiện, có Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020 giữa Công ty T3 và B còn hiệu lực.

Trong đó, số tiền B đã giải ngân cho Công ty T3 theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020 là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020 là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020 là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366/HĐTD ngày 12/12/2019, 28 Hợp đồng tín dụng cụ thể thì các chủ sở hữu tài sản sau đây đã thế chấp tài sản cho B gồm:

- Ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, diện tích 284m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 20m², đất nuôi trồng thủy sản 64m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6, số CI 915962, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04026 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2017. Ông T5, bà T6 đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017 với B, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày.

- Bà Nguyễn Thị B2 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 724 tờ bản đồ số 01, diện tích 147m² (đất ở tại nông thôn: 100m² và đất trồng cây lâu năm: 47 m²), địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị B2, số BN 257047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013. Bà B2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 02/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017 với B. Đồng thời hai bên đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày.

- Ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T9 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 217 tờ bản đồ số 19, diện tích 290m² (đất ở tại nông thôn: 200m² và đất trồng cây lâu năm: 90m²), địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn

Phụ, bà Phạm Thị T9, số CM 062070, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04077 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 29/12/2017. Ông P và bà T9 đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/2018/10147366/HĐBĐ ngày 29/3/2018. Đồng thời hai bên đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày.

- Ông Nguyễn Mạnh C4, bà Nguyễn Thị V1 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 748 tờ bản đồ số 01, diện tích 441m² (đất ở tại nông thôn: 200m² và đất trồng cây lâu năm: 151m², đất nuôi trồng thủy sản 90m²), địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Mạnh C4, bà Nguyễn Thị V1, số CD 391923, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02786 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 15/6/2016. Đồng thời, ông C4 và bà V1 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 405-406 tờ bản đồ số 01, diện tích 365m² (đất ở tại nông thôn: 200m² và đất trồng cây lâu năm: 85 m², đất nuôi trồng thủy sản 80m²), địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Mạnh C4, bà Nguyễn Thị V1, số K043731, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 183QSĐĐ/QPTK do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 22/6/1998. Ông C4 và bà Vinh đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 03/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017. Đồng thời hai bên đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày.

- Ông Vũ Quang M1, bà Nguyễn Thị L1 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159,64,188 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.541m² (đất ở tại nông thôn: 300m² và đất trồng cây lâu năm: 524m², mặt nước nuôi trồng thủy sản: 717m²), địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Quang M1, bà Nguyễn Thị L1, số Q016916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00056QSĐĐ/767QĐ/H do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 10/7/2000. Ông M1, bà L1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 05/2017/10147366/HĐBĐ ngày 26/10/2017. Đồng thời hai bên đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày.

- Ông Vũ A, bà Nguyễn Thị Thùy L2 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 217 tờ bản đồ số 19, diện tích 290 m² (đất ở tại nông thôn: 200 m² và đất trồng cây lâu năm: 90 m²), địa chỉ thửa đất tại xã

Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Vũ A, bà Nguyễn Thị Thùy L2, số CM 062070, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04077 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 29/12/2017. Ông A và bà L2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 04/2017/10147366/HĐBĐ ngày 10/10/2017. Đồng thời hai bên đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày.

Ngày 11/3/2020, ông Vũ A, bà Nguyễn Thị Thùy L2 được B thực hiện việc giải chấp rút tài sản thế chấp đang đứng tên ông bà do Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 đã thanh toán một phần dư nợ.

Ngày 17/8/2020, ông Vũ Quang M1 và bà Nguyễn Thị L1 được B thực hiện việc giải chấp rút tài sản thế chấp đang đứng tên ông bà do Công ty T3 đã thanh toán một phần dư nợ.

Ngày 23/12/2020, ông Nguyễn Mạnh C4 và bà Nguyễn Thị V1 được B thực hiện việc giải chấp rút tài sản thế chấp đang đứng tên ông bà do ông C4, bà Vinh đã nộp số tiền 1.820.000.000 đồng vào B để thanh toán một phần khoản nợ của Công ty T3.

Ngày 01/4/2022, ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị T9 được B thực hiện việc giải chấp rút tài sản thế chấp đang đứng tên ông bà do ông P, bà T9 đã nộp số tiền 527.000.000 đồng vào B để thanh toán một phần khoản nợ của Công ty T3.

Quá trình thực hiện các hợp đồng, Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ như sau:

Về nghĩa vụ trả gốc: Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng số 01.26/2019 ngày 03/11/2020 vào ngày 16/4/2021, vi phạm đối với hợp đồng số 01.27/2019 ngày 19/11/2020 vào ngày 29/4/2021, vi phạm đối với hợp đồng số 01.28/2019 ngày 01/12/2020 vào ngày 14/5/2021.

Về trả lãi: Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ với cả ba hợp đồng cùng ngày 25/01/2021.

Do Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi với B. Đồng thời, B đã nhiều lần làm việc, thông báo với ông Nguyễn Thanh T5 yêu cầu Công ty T3 trả nợ theo cam kết nhưng không có kết quả. Vì vậy, B khởi kiện yêu cầu Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi và xử lý tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

Tính đến thời điểm xét xử ngày 26/9/2024, Công ty T3 còn phải thanh toán cho B cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020: Nợ gốc 0 đồng; lãi quá hạn 29.885.970 đồng, tổng gốc lãi 29.885.970 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020: Nợ gốc 310.000.000 đồng; lãi trong hạn 11.815.068 đồng, lãi quá hạn 139.625.669 đồng, tổng gốc lãi 449.499.899 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020: Nợ gốc 400.000.000 đồng; lãi trong hạn 10.586.301 đồng, lãi quá hạn 139.635.669 đồng, tổng gốc lãi 550.211.970 đồng.

Tổng dư nợ gốc và lãi của ba hợp đồng trên là 1.029.597.839 đồng, trong đó nợ gốc 710.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.401.369 đồng, lãi quá hạn 297.196.470 đồng.

Trường hợp Công ty T3 không thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi thì B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp được nêu cụ thể tại Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/2017/10147366/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 02/2017/10147366/HĐBĐ được ký cùng ngày 15/9/2017.

Về tài sản gắn liền với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 257047, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 mang tên bà Nguyễn Thị B2 có:

Ngôi nhà 02 tầng trên đất có một phần công trình xây dựng vào ngõ đi chung là đất công thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ. Đồng thời, đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị C xác định ngôi nhà 02 tầng, 01 gian nhà kho, cổng, sân, đoạn tường bao giáp đường đi thuộc quyền sở hữu của chị C thì B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngôi nhà cấp 4 thuộc sở hữu, quản lý trực tiếp của bà Nguyễn Thị B2 được xây dựng trên cả hai thửa đất 724, 725 tại địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Quá trình thế chấp, bà Bình không cung cấp cho B thông tin về tài sản này nên tại các lần thẩm định tài sản thế chấp không có căn nhà cấp 4. B đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6 nhưng ông T5, bà T6 không có ý kiến gì và không đến Tòa án làm việc. Phía gia đình ông T5 không cung cấp địa chỉ cụ thể của ông T5, bà T6 cho Tòa án biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị B2 trình bày: Khoảng năm 2017, do bà cần tiền xây nhà nên đến nhà anh Nguyễn Thanh T5 để đặt mua vật liệu xây dựng và trao đổi với anh T5 cho bà nợ lại tiền vật liệu xây dựng khoảng 200.000.000 đồng. Khi đó, anh T5 yêu cầu bà phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) của

thửa đất số 724 và chứng minh nhân dân của bà cho anh T5 thì mới cho nợ tiền vật liệu xây dựng. Sau đó, anh T5 vay nợ Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam và mang tài sản của bà thế chấp cho Ngân hàng. Anh T5 chở bà đi ký hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 02/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ cùng ngày. Bà B2 xác định chữ viết, chữ ký tại Hợp đồng thế chấp, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, Biên bản kiểm tra và định giá lại tài sản ngày 03/12/2019 là của bà nhưng khi ký bà không đọc. Bà không có tài liệu, căn cứ chứng minh việc vay nợ nguyên vật liệu xây nhà của anh T5. Bà xác định nguồn gốc thửa đất 724 và thửa đất 725 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương trước đây là một thửa đất do bà đứng tên chủ sử dụng. Sau đó, bà làm thủ tục tách đất, một phần tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/12/2012, còn lại một phần đất bà sử dụng. Bà và chị C đã được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ nhưng đến ngày Tòa án tiến hành thẩm định 24/7/2023 bà mới biết việc cấp GCNQSDĐ cho bà và chị C là sai vị trí. Bởi đáng lẽ, thửa đất 724 là bà cho chị C còn bà sử dụng thửa đất 725. Trên thực tế, bà xây nhà cấp 4 và ở trên thửa đất 724, chị C xây dựng nhà 2 tầng và ở trên thửa đất 725 từ trước đến nay. Bà B2 xác định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay điểm chỉ tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/12/2012 là của bà, đề nghị Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập hủy hai GCNQSDĐ mang tên bà B2, chị C tại 725 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương để cấp lại đúng vị trí sử dụng và đúng nguyện vọng tặng cho của bà B2. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2024, bà B2 xác định đã nhận được Thông báo ngày 09/11/2023 hướng dẫn bà thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập nhưng bà B2 có quan điểm đây là khoản nợ riêng của anh T5, bà không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo cho quyền lợi của bà. Quá trình sử dụng đất, bà B2 có đổi đất với ông Nguyễn Văn Bảo (đã chết) từ thời điểm nào bà không nhớ. Hai bên chỉ trao đổi miệng, theo đó bà B2 được quyền sử dụng phần đất ngõ giữa hộ nhà ông Vũ X H1 và nhà bà B2 đi vào thửa đất của ông Bảo (nay thửa đất đứng tên con trai của ông Bảo là anh Nguyễn Văn C3), còn nhà ông Bảo được lấn một phần đất phía dưới của hai thửa đất số 724, 725; diện tích cụ thể trao đổi cho nhau bà B2 không nhớ. Bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, phiên họp và hòa giải, phiên tòa xét xử vì sức khỏe không đảm bảo.

Chị Nguyễn Thị C trình bày: Chị C là con gái của bà Nguyễn Thị B2. Chị được bà B2 tặng cho một phần đất tại thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Chị đã xây dựng nhà 02 tầng trên thửa đất này. Quá trình xây nhà, bà B2 và người em trai của chị C là anh Nguyễn Văn T11 có giúp chị trông coi thợ xây. Chị đã thuê anh Nguyễn Văn N2 là cai xây, mua nguyên vật liệu xây dựng

của anh Hoàng Quốc V1, mua gạch ốp lát của chị Ngoan nhưng chị C không cung cấp được địa chỉ cư trú hiện nay của chị Ngoan. Sau một khoảng thời gian, bà B2 mới thực hiện thủ tục tách đất cho chị tuy nhiên khi nhận GCNQSDĐ chị không để ý và cất đi. Chị xác định chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng tặng cho ngày 24/12/2012 là của chị và bà B2. Khoảng 5-6 năm sau, bà B2 cầm sổ đỏ vay tiền thì có người đến gặp chị để xác thực nhà đất của chị hay bà B2 thì chị kiểm tra lại GCNQSDĐ mới biết cấp sai vị trí đất. Chị không đồng ý đối với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận mang tên bà B2 và tên chị. Bởi UBND huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Chị C không biết một phần công trình căn nhà 02 tầng do chị xây dựng tại thửa đất số 724 lấn chiếm ngõ đi chung vì chị được bà B2 cho đất và thông tin lại phần đất này đã được đổi cho ông Nguyễn Văn Bảo (bố anh Nguyễn Văn C3) như bà B2 trình bày với Tòa án.

Về các yêu cầu khởi kiện của B và giải quyết các tài sản thế chấp, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Chị có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xác định tài sản gắn liền với thửa đất 724 có căn nhà 02 tầng, nhà mái bằng phía sau, 01 nhà kho, 01 sân trệt bê tông, 02 trụ cổng và 02 cánh cổng, đoạn tường giáp đường đi là tài sản của chị. Sau này trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp thì B có nghĩa vụ trả lại cho chị C giá trị các tài sản thuộc quyền sở hữu của chị.

Về căn nhà cấp 4 của bà B2 xây dựng nằm trên 02 thửa đất số 724, 725: Chị C đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà B2 phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 725, trả lại nguyên trạng đất cho chị. Chị C đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, phiên họp và hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

Anh Nguyễn Văn C3 trình bày: Anh là chủ sử dụng thửa đất 625 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương giáp ranh với thửa đất của bà B2, chị C. Anh C3 tự nguyện trả lại phần đất đang quản lý, sử dụng là đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 257047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 mang tên bà Nguyễn Thị B2. Anh cũng tự nguyện tháo dỡ tường bao và phá bỏ các cây cối trồng trên phần diện tích lấn chiếm của bà B2 trả lại đất nguyên trạng cho bà B2. Về phần ngõ đi chung, anh đề nghị chị Nguyễn Thị C là người chủ sở hữu, xây dựng công trình lấn chiếm ngõ đi chung có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình lấn chiếm trả lại đất ngõ cho hộ nhà anh sử dụng. Anh đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, phiên họp và hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

Người đại diện của UBND xã Quang Phục trình bày: Theo kết quả đo đạc đối chiếu với GCNQSDĐ của thửa đất số 724 xác định phần ngõ đi giữa thửa đất

nhà ông Vũ X H1 và thửa đất nhà bà Nguyễn Thị B2 đi vào thửa đất nhà anh Nguyễn Văn C3 nằm hoàn toàn trên thửa đất mà hộ bà B2 đang sử dụng. Diện tích ngõ đi chung này là phần đất công do UBND xã Quang Phục quản lý theo quy định của pháp luật đất đai. Về phần công trình xây dựng lấn chiếm lên ngõ đi chung yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị B2 tháo dỡ công trình vi phạm hoàn trả lại hiện trạng ban đầu.

Những người làm chứng trình bày:

Ông Nguyễn Thanh S trình bày: Ông là chú họ của anh Nguyễn Thanh T5. Ông hiện là chủ sử dụng thửa đất 236 giáp cạnh thửa đất số 81 của anh T5, chị T6 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Ông xác định ngõ đi vào thửa đất số 81 là do ông san lấp, xây dựng và thuộc quyền sử dụng của ông còn ngõ đi chung trước đây do cụ Nguyễn Văn T10 (bố ông S là chủ cũ của thửa đất số 236) và cụ Nguyễn Văn N1 (là chủ cũ của thửa đất 81) đã đổi miệng với nhau, ngõ đi cũ giao cho cụ T10 sử dụng còn cụ N1 được sử dụng phần đất vườn của cụ T10. Tuy nhiên, ông xác định không tranh chấp ngõ đi vào thửa đất của anh T5, chị T6, không có yêu cầu gì về công sức, tiền của đã chi phí làm ngõ đi, không liên quan đến vụ án.

Anh Nguyễn Văn N2 trình bày: Anh N2 là người cùng thôn với chị Nguyễn Thị C. Vào khoảng năm 2013, chị C thuê anh làm chủ cai xây dựng căn nhà 02 tầng có diện tích khoảng 120m² có sân trước nhà tại thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Số tiền nhân công xây dựng khoảng 100.000.000 đồng, chị C đã thanh toán được một phần vẫn còn nợ anh một số tiền. Anh xác định quá trình xây dựng không làm việc với bà B2. Anh đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Anh Hoàng Quốc V3 trình bày: Anh V3 là người cùng thôn với chị C. Anh làm nghề kinh doanh vật liệu xây dựng từ năm 2010 cho đến nay. Vào khoảng năm 2012 chị C trực tiếp đến nhà anh liên hệ mua nguyên vật liệu để xây dựng căn nhà 02 tầng tại thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Anh xác định chỉ có chị C là người mua bán, trả tiền nguyên vật liệu xây dựng nhà 02 tầng và 01 gian nhà phía trước căn nhà 02 tầng, không liên quan đến bà B2 hay ai khác. Hiện chị C vẫn nợ anh một số tiền mua nguyên vật liệu thời điểm đó. Anh đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Anh Phạm Văn Vụ trình bày: Anh và chị Nguyễn Thị C kết hôn khoảng tháng 10/1998. Khoảng năm 2012, 2013 chị C xây nhà tại thửa đất được bà B2 tặng cho ở thôn Thái An. Khi đó, anh và chị C sống ly thân. Anh xác định các tài sản là ngôi nhà 02 tầng và các tài sản gắn liền với thửa đất 724 tại thôn Thái An là của chị C không liên quan đến anh. Anh và chị C đã ly hôn, đề nghị Tòa án cho anh được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Anh Nguyễn Văn T11 trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị B2, em trai

chị Nguyễn Thị C. Anh xác định tài sản trên thửa đất số 724 tại thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương mà chị C có yêu cầu là tài sản riêng của chị C. Anh có thời gian trông coi công trình khi xây dựng giúp chị C nhưng không có yêu cầu công sức gì.

Ông Vũ X H1 trình bày: Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương tiến hành xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 724 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương được UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị B2 xác định diện tích đất do ông đang quản lý, sử dụng không lấn chiếm vào ngõ đi chung giữa hộ nhà ông Hải, bà B2 đi vào thửa đất của anh Nguyễn Văn C3. Ông xác định phần ngõ này là đất công thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục nên ông không có ý kiến, thắc mắc gì.

Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà là mẹ đẻ của anh Nguyễn Thanh T5, mẹ chồng của chị Đỗ Thị T6. Trước đây, anh T5 và chị T6 sinh sống cùng vợ chồng bà tại thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Bà không biết việc vay nợ của anh T5. Vào năm 2020, vợ chồng anh T5 đưa các con rời khỏi địa phương đi đâu gia đình không biết, không liên lạc về. Hiện nay, bà không biết anh T5, chị T6 ở đâu và bao giờ trở về.

Tại Biên bản xác minh ngày 04/7/2023 với Công an xã Quang Phục thể hiện: Trước đây, Công ty T3 có thuê mặt bằng của Công ty lương thực Tuyên Du làm trụ sở kinh doanh tại địa chỉ thị tứ Quang Phục, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Hiện nay, Công ty T3 không còn biển hiệu và hoạt động tại địa chỉ này, đã trả lại mặt bằng cho Công ty lương thực Tuyên Du. Ông Nguyễn Thanh T5 là giám đốc - người đại diện theo pháp luật của Công ty T3 và bà Đỗ Thị T6 là vợ ông T5 đều đăng ký hộ khẩu thường trú và có nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Ông T5 và bà T6 đã bỏ đi khỏi địa phương hơn một năm nay, không khai báo với chính quyền địa phương. Công an xã Quang Phục không nắm được ông T5 và bà T6 hiện ở đâu và khi nào trở về.

Tại Biên bản xác minh, Trưởng thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương - ông Nguyễn Văn T12 cung cấp: Trước đây, ông Nguyễn Thanh T5 và bà Đỗ Thị T6 có cư trú tại thôn Thái An. Đến cuối năm 2000, ông T5 và bà T6 cùng cả gia đình rời khỏi địa phương đi đâu, làm gì, bao giờ trở về thì khu dân cư không nắm được. Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của ông T5 và bà T6 hiện không có người quản lý, không có tranh chấp với các hộ liền kề hay với bất kỳ ai. Thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B2 có nguồn gốc từ thửa đất của bà B2 sau tách làm hai thửa, trong đó 01 thửa cho con gái là chị C, một thửa

đứng tên bà B2. Tuy nhiên, bà B2 xây và ở tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất đã tặng cho và đứng tên chị C, còn chị C xây và ở tại căn nhà hai tầng trên thửa đất đứng tên bà B2.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện:

Về nguồn gốc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, diện tích 284m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 20m², đất nuôi trồng thủy sản 64m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6, số CI 915962, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04026 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2017: Theo bản đồ 299 và sổ mục kê thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Thanh S trước đây có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn T10 (bố của ông S), thửa đất số 81 mang tên anh Nguyễn Thanh T5, chị Đỗ Thị T6 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Lan (tên chính là Đinh Ngọc Lan). Hai thửa đất này có ngõ đi chung. Theo bản đồ cấp giấy năm 1996, bản đồ hiện trạng năm 2008 thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Thanh S và thửa đất của anh Nguyễn Thanh T5, chị Đỗ Thị T6 vẫn còn tồn tại ngõ đi chung như hiện nay, ngõ đi chung này là đất công thuộc sự quản lý của Nhà nước.

Về nguồn gốc thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 257047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 mang tên bà Nguyễn Thị B2: Theo hồ sơ 299, thửa đất số 377 tờ bản đồ số 08 tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Hiếu. Ông Hiếu là anh trai của bà Nguyễn Thị B2. Trong quá trình sử dụng không biết ông Hiếu cho bà B2 thửa đất này vào thời gian nào. Đến khi đo vẽ bản đồ cấp GCNQSDĐ năm 1996 thể hiện tại thửa đất số 653 tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị B2. Đến ngày 22/6/1998, UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ cho bà B2 số K043626, số vào sổ cấp GCN 287/QSDĐ/QPTK. Bà B2 sử dụng ổn định đến ngày 24/12/2012 thì tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị C một phần của thửa đất với diện tích tặng cho là 125m². Thời điểm bà B2 tặng cho chị C phần diện tích đất trên, công chức địa chính xã Quang Phục đã trực tiếp đo đạc dưới sự chỉ mốc giới, ranh giới của bà B2 và chị C. Sau đó, bà B2, chị C xây dựng nhà cửa như thế nào địa phương không nắm được vì không thuộc trường hợp phải xin cấp phép xây dựng do đất ở nông thôn. Theo kết quả đo đạc diện tích của cả hai thửa đất số 81, thửa đất số 724 nêu trên đều tăng lên so với GCNQSDĐ là do sai số trong đo đạc. Diện tích đất tăng lên tại thửa đất số 724 là loại đất trồng cây lâu năm.

Kết quả định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với

đất tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương vào ngày 31 tháng 7 năm 2024:

Về giá đất: Giá đất ở là 3.200.000đ/m², giá đất trồng cây lâu năm là 80.000đ/m².

Về tài sản trên đất: 01 nhà hai tầng có diện tích xây dựng 46,1m² giá trị 331.920.000đ; 01 nhà mái bằng phía sau nhà hai tầng có diện tích 42,5m² giá trị 153.000.000đ; 01 nhà kho phía trước nhà hai tầng có diện tích 12,2m² giá trị 25.376.000đ; 01 sân trệt bê tông trước nhà hai tầng có diện tích 37,3m² giá trị 1.790.000đ; 02 trụ cổng có độ cao 2,3mx0,7mx0,55m giá trị 2.479.000đ; 02 cánh cổng làm bằng tuýp sắt có nan hoa sắt rộng 2,5mx cao 2,3m giá trị 2.530.000đ; 01 đoạn tường giáp đường đi có chiều dài 5m, cao 1,5m đơn giá 1.650.000đ/m³ và các đoạn tường bao xung quanh có đơn giá 1.650.000đ/m³; 01 nhà cấp 4 diện tích 45,8m² và bếp diện tích 12,5m² giá trị 128.843.000đ.

Đại diện VKSND thành phố Hải Dương phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị B2, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn C3, UBND Xã Quang Phục đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 71, 73 của BLTTDS; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6 chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B2 và chị Nguyễn Thị C đã có ý kiến xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, 117, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40, Khoản 4 Điều 68, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Buộc Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366/HĐTD ngày 12/12/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày

19/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020.

Tổng dư nợ gốc và lãi của cả ba khoản vay tính đến ngày 26/9/2024 là: 1.029.597.839đ (Một tỷ không trăm hai mươi chín triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi chín đồng).

Trong đó: Nợ gốc: 710.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 22.401.369 đồng, Nợ lãi quá hạn: 297.196.470đ đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng trên.

Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản thế chấp sau theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 284m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 20m², đất nuôi trồng thủy sản 64m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6, số CI 915962, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04026 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2017.

Quyền sử dụng đất diện tích đo vẽ theo hiện trạng là 195,3m² (đất ở tại nông thôn: 100 m² và đất trồng cây lâu năm: 95,3m²) được giới hạn bởi các điểm A15, A14, A28, A26, A25, A24, A23, A 22, A21, A20, A19, A18, A17, A16 đến A15 tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị B2, số BN 257047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp trong đó, một phần nhà cấp 4, bếp, nhà vệ sinh được giới hạn bởi các điểm A16, A17, A18, A32, A31, A30, A29 đến A16 diện tích 21,8m² của bà Nguyễn Thị B2 xây trên thửa đất số 725 tại địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương mang tên chủ sử dụng đất là chị Nguyễn Thị C. Buộc bà Nguyễn Thị B2 tháo dỡ phần công trình được giới hạn bởi các điểm A16, A17, A18, A32, A31, A30, A29 đến A16 diện tích 21,8m² để trả lại nguyên hiện trạng đất cho chị Nguyễn Thị C; phần nhà 02 tầng, nhà mái bằng giới hạn bởi các điểm A24, A25, A26, A27 đến A24 diện tích

15,5m² của chị Nguyễn Thị C xây trên đất công là ngõ đi chung thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị C: Chị C được nhận trị giá của 01 nhà 02 tầng diện tích 46,1m², 01 nhà mái bằng diện tích 42,5m², 01 nhà kho diện tích 12,2m², 02 trụ cổng có độ cao 2,3mx0,7mx0,55m; 02 cánh cổng làm bằng tuýp sắt có nan hoa sắt rộng 2,5mx cao 2,3m, sân diện tích 37,3m², 01 đoạn tường giáp đường đi có chiều dài 5m theo định giá tại thời điểm bán đấu giá.

Chị Nguyễn Thị C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích đất thế chấp tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương khi phát mãi tài sản.

Người mua tài sản thế chấp sẽ được tạm giao phần công trình xây dựng là một phần nhà 02 tầng xây dựng trên đất công thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục được giới hạn bởi các điểm A24, A25, A26, A27 đến A24 diện tích 15,5m².

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 đối với Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam. Số tiền thu được từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho người thế chấp.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn C3 trả lại phần diện tích đất 20,4m² giới hạn bởi các điểm A22, A21, A20, A19, A18, A4 đến A22 thuộc thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cho bà Nguyễn Thị B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 257047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 mang tên bà Nguyễn Thị B2 và sự tự nguyện tháo dỡ tường bao, phá bỏ các cây cối trồng trên phần diện tích này trả lại đất nguyên trạng cho bà Nguyễn Thị B2.

Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 có nghĩa vụ hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam 16.000.000đ.

Về án phí: Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: B khởi kiện yêu cầu Công ty T3 thanh toán khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; Trường hợp Công ty T3 không trả nợ cho B thì khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp của ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6, bà Nguyễn Thị B2 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Tại điểm b mục 5 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366 ngày 12/12/2019 giữa B và Công ty T3 thỏa thuận giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương. Do vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người đại diện theo pháp luật của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã làm việc với bà Nguyễn Thị X là mẹ đẻ của ông Nguyễn Thanh T5. Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, tài liệu có trong hồ sơ vụ án yêu cầu bà X thông báo cho ông T5, bà T6 về việc Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đang thụ lý và giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” giữa B và Công ty T3 do ông Nguyễn Thanh T5 là giám đốc - người đại diện theo pháp luật. Bà X, Công an, chính quyền địa phương nơi có trụ sở của Công ty T3 đều xác định hiện nay công ty không còn hoạt động, không có biển hiệu, địa điểm trụ sở của công ty đã hoàn trả lại cho chủ nhà, đồng thời ông T5 và bà T6 đã bỏ đi khỏi địa phương từ khoảng năm 2020. Ông T5, bà T6 không liên lạc về gia đình, không cung cấp thông tin địa chỉ cho B và gia đình. Nhận thấy, đây là trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Tòa án đã niêm yết văn bản tố tụng cho ông T5, bà T6 đúng quy định. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B2, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn C3, UBND xã Q vắng mặt nhưng đã có đề nghị xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những người trên

theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của B:

[2.1]. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản: Lời khai của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu được thu thập, xác minh có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn không đến Tòa án, không gửi ý kiến, chứng cứ đến Tòa án được coi là từ bỏ quyền lợi của mình. Đối với bà Nguyễn Thị B2 khai vay nợ ông Nguyễn Thanh T5 và đưa GCNQSDĐ theo yêu cầu của ông T5, khi ký hợp đồng thế chấp không đọc nội dung nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Bên cạnh đó, vào ngày 15/9/2017 tại Biên bản làm việc giữa ba bên là B, Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3, bà Nguyễn Thị B2 thể hiện: *Các bên thống nhất xác định quan hệ giữa bên thế chấp với bên vay vốn là quan hệ xã hội và không có quan hệ vay/cho vay cá nhân đối với Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 liên quan đến việc thế chấp tài sản; B đã giải thích rõ trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền hạn của bên thế chấp trong việc thế chấp tài sản thuộc sở hữu của bà B2 để đảm bảo các nghĩa vụ của Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3.* Như vậy, có đủ căn cứ để xác định khi giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện. Nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với pháp luật, mục đích giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 401 Bộ luật Dân sự.

Đối với 02 Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên được các bên ký kết trước thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366/HĐTD ngày 12/12/2019. Căn cứ thỏa thuận tại khoản 1 Điều 4 của 02 Hợp đồng thế chấp này thì bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của hợp đồng để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 đối với B phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01/2017/10147366/HĐTD ngày 15/9/2017 và tất cả các hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng cấp bảo lãnh (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng cấp bảo lãnh) được ký kết giữa Công ty T3 và B được bảo đảm kể từ ngày hợp đồng thế chấp có hiệu lực (ngày 15/9/2017) đến ngày 31/12/2037.

Do đó Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366/HĐTD ngày 12/12/2019, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020, 02 Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/2017/10147366/HĐBĐ và số 02/2017/10147366/HĐBĐ ký cùng ngày 15/9/2017 đều phát sinh hiệu lực đối với tất cả các bên tham gia vào hợp đồng.

Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ: Xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức, các Hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, B đã giải ngân cho Công ty T3 số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020 là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020 là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020 là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T3 đã thanh toán cho B như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020: Đã thanh toán hết nợ gốc 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 17.262.477 đồng, lãi quá hạn 2.567.660 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020: Đã thanh toán nợ gốc 190.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.402.740 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020: Chưa thanh toán nợ gốc; lãi trong hạn đã thanh toán 1.814.795 đồng.

Tính đến thời điểm xét xử ngày 26/9/2024, Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 còn phải thanh toán cho B:

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020: Nợ gốc 0 đồng; lãi quá hạn 29.885.970 đồng, tổng gốc lãi 29.885.970 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020: Nợ gốc 310.000.000 đồng; lãi trong hạn 11.815.068 đồng, lãi quá hạn 139.625.669 đồng, tổng gốc lãi 449.499.899 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020: Nợ gốc 400.000.000 đồng; lãi trong hạn 10.586.301 đồng, lãi quá hạn 139.635.669 đồng, tổng gốc lãi 550.211.970 đồng.

Tổng dư nợ gốc và lãi của ba hợp đồng trên là 1.029.597.839 đồng, trong đó nợ gốc: 710.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.401.369 đồng, lãi quá hạn 297.196.470 đồng.

Xét thấy, Công ty T3 đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020 vào ngày 16/4/2021, theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020 vào ngày 29/4/2021, theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020 vào ngày 14/5/2021 và vi phạm trả lãi của cả ba hợp đồng này cùng ngày 25/01/2021. Từ đó đến nay, Công ty T3 không thanh toán cho B khoản nào khác. Như vậy, Công ty T3 đã

không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Do đó, B khởi kiện yêu cầu Công ty T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ gốc và lãi còn lại nêu trên là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty T3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức, Hợp đồng tín dụng cụ thể.

[2.2]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[2.2.1]. Về xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Ngày 15/9/2017, B và ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6 đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017. Hợp đồng thế chấp trên được công chứng hợp lệ và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp.

Tại thời điểm thế chấp trên phần đất mà ông T5, bà T6 thế chấp cho B có 01 căn nhà hai tầng, mái BTCT. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T5, bà T6 chưa ghi nhận tài sản trên đất nên không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm được, tuy nhiên hợp đồng thế chấp có nội dung các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai đều thuộc tài sản thế chấp.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh tại chính quyền địa phương, HĐXX thấy rằng diện tích của thửa đất số 81 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo hiện trạng sử dụng tăng lên so với diện tích được công nhận tại GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp. Do chủ sử dụng đất là ông T5 và bà T6 không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án để xác định mốc giới, ranh giới thửa đất. Đồng thời, đại diện B đề nghị giải quyết xử lý tài sản thế chấp này trong phạm vi diện tích, hình thể, kích thước được công nhận tính pháp lý tại GCNQSDĐ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của B trong trường hợp Công ty T3 không tất toán được khoản vay thì B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 284m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 20m², đất nuôi trồng thủy sản 64m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6, số CI 915962, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04026 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2017.

[2.2.2]. Về xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 724 tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ sau khi khớp với GCNQSDĐ xác định diện tích của thửa đất số 724 là 195,3m² tăng lên so với diện tích ghi nhận trong GCNQSDĐ là 48,3m² được UBND xã Quang Phục xác định là do sai số trong tính toán, đo đạc; phần diện tích tăng lên thuộc loại đất trồng cây lâu năm. Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 nhà 02 tầng, 01 nhà mái bằng, 01 nhà kho, một phần công, sân, một phần căn nhà cấp 4 kèm công trình phụ, 01 đoạn tường giáp đường đi.

Xét thấy: Xuất phát từ nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị B2 tách đất cho con gái là chị Nguyễn Thị C theo Hợp đồng tặng cho ngày 24/12/2012. Bà B2, chị C đã được UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSDĐ lần lượt là chủ sử dụng của thửa đất 724 và 725 tại địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Như vậy, bà B2 và chị C buộc phải biết vị trí thửa đất do mình đứng tên chủ sử dụng, không ai có ý kiến khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn luật định. Bà B2 thế chấp thửa đất số 724 cho B và có cam kết phần tài sản là nhà 02 tầng, 01 gian nhà kho là tài sản hợp pháp của bà (theo Biên bản kiểm tra và định giá lại tài sản số 02 ngày 03/12/2019) là không cung cấp đúng thông tin chủ sở hữu của tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của đương sự, người làm chứng và các tài liệu khác trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

Anh Nguyễn Văn C3 hiện đang quản lý, sử dụng một phần diện tích đất 20,4m² giới hạn bởi các điểm A22, A21, A20, A19, A18, A4 đến A22 thuộc thửa đất số 724 nêu trên. Anh C3 xác định đây là phần đất của bà B2 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên tự nguyện trả lại phần diện tích này cho bà B2. Anh C3 tự nguyện tháo dỡ tường bao và phá bỏ các cây cối trồng trên phần diện tích lấn chiếm của bà B2 trả lại đất nguyên trạng cho bà B2. Xét sự tự nguyện của anh C3 là có căn cứ cần chấp nhận.

Bà B2, chị C đều thừa nhận bà B2 là chủ sở hữu của 01 nhà cấp 4 (có mái tôn phía trước), 01 bếp và công trình vệ sinh (phía sau nhà cấp 4) được xây dựng và sử dụng từ khoảng năm 2017. Khi xây dựng nhà cấp 4 kèm công trình phụ, bà B2 đã xây một phần ra ngoài diện tích đất được cấp GCNQSDĐ, cụ thể xây một phần nhà cấp 4, bếp và công trình vệ sinh vào diện tích đất thuộc thửa đất 725 của chị C. Do đó để đảm bảo thi hành án và quyền lợi của chị C, cần buộc bà B2 phải tháo dỡ phần công trình nhà kèm bếp, nhà vệ sinh được giới hạn từ điểm A16, A17, A18, A32, A31, A30, A29 đến A16 có diện tích 21,8m² trả lại nguyên hiện trạng đất hợp pháp cho chị C, phần công trình gắn liền với đất còn lại của bà B2 theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 02/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017 cũng là tài sản thế chấp nên B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại để thu hồi nợ.

Chị C là người bỏ tiền thuê thợ, mua nguyên vật liệu để xây dựng 01 nhà 02 tầng, 01 nhà mái bằng, 01 nhà kho, cổng và 02 trụ cổng, sân, 01 đoạn tường giáp đường đi xây kiên cố từ khoảng năm 2011-2012 (không xin cấp giấy phép xây dựng) trên thửa đất 724 nên có căn cứ xác định chị C là chủ sở hữu của các tài sản này. Khi xây dựng nhà 02 tầng trên thửa đất số 724, chị C đã xây dựng một phần nhà 02 tầng, nhà mái bằng được giới hạn từ điểm A24, A25, A26, A27 đến A24 diện tích 15,5m², 01 trụ cổng, 02 cánh cổng làm bằng tuýp sắt có nan hoa sắt xây trên 48,8m² đất công là ngõ đi chung được giới hạn từ điểm A13, A12, A11, A10, A9, A8, A7, A6, A5, A22, A23, A24, A25, A28 đến A13. Diện tích ngõ đi chung này do chị C lấn chiếm, sử dụng.

Đối với công trình nhà xây trên đất công là khối kiên cố, gắn liền với phần nhà xây trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu phá bỏ phần nhà xây ra ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình xây dựng. Do đó không thể tách phần nhà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với một phần nhà xây ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, để đảm bảo thi hành án, HĐXX chấp nhận yêu cầu của B được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty T3 không trả được nợ đối với toàn bộ diện tích đất thế chấp là 195,3m² và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất. Chị C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thế chấp tại thửa đất số 724 khi phát mại tài sản.

Xét yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị C có cơ sở chấp nhận một phần đó là chị C được nhận lại trị giá của 01 nhà 02 tầng diện tích 46,1m², 01 nhà mái bằng diện tích 42,5m², 01 nhà kho diện tích 12,2m², 01 trụ cổng có độ cao 2,3mx0,7mx0,55m; 01 sân diện tích 23m², 01 đoạn tường giáp đường đi có chiều dài 5m theo định giá tại thời điểm bán đấu giá. Đối với 02 cánh cổng sắt, 01 trụ cổng không phải khối gắn kết với công trình nhà, nằm trên diện tích ngõ đi chung không nằm trong diện tích thế chấp nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

Người mua tài sản thế chấp sẽ được tạm giao phần công trình xây dựng là một phần nhà hai tầng xây dựng trên đất công thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục giới hạn từ điểm A24, A25, A26, A27 đến A24 diện tích 15,5m² (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai có kết quả xử lý thì người mua tài sản thế chấp phải có trách nhiệm phá dỡ toàn bộ phần công trình đã xây dựng trên diện tích đất công để trả lại nguyên trạng. HĐXX kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai xử lý đối với phần công trình xây dựng trên đất công theo quy định pháp luật.

Số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của Công

ty T3 tại B, nếu thiếu Công ty T3 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho người thế chấp.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của B được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị C được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của B được chấp nhận nên Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 16.000.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được B nộp tạm ứng nên buộc Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải hoàn trả cho B số tiền 16.000.000 đồng nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 280, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325, Điều 401 Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Buộc Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10147366/HĐTD ngày 12/12/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2019 ngày 03/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2019 ngày 19/11/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2019 ngày 01/12/2020.

Tổng dư nợ gốc và lãi của cả ba khoản vay tính đến ngày 26/9/2024 là: 1.029.597.839đ (Một tỷ không trăm hai mươi chín triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi chín đồng).

Trong đó: Nợ gốc: 710.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 22.401.369 đồng, Nợ lãi quá hạn: 297.196.470đ đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng trên.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay nêu trên thì Ngân hàng TMCP ĐVNAM có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản thế chấp sau theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp gồm:

2.1. Quyền sử dụng đất diện tích 284m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 20m², đất nuôi trồng thủy sản 64m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Ông Nguyễn Thanh T5, bà Đỗ Thị T6, số CI 915962, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04026 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/8/2017 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017.

2.2. Quyền sử dụng đất diện tích đo vẽ theo hiện trạng là 195,3m² (đất ở tại nông thôn: 100 m² và đất trồng cây lâu năm: 95,3m²) được giới hạn bởi các điểm A15, A14, A28, A26, A25, A24, A23, A 22, A21, A20, A19, A18, A17, A16 đến A15 tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị B2, số BN 257047, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 02/2017/10147366/HĐBĐ ngày 15/9/2017.

Trong đó, một phần nhà cấp 4, bếp, nhà vệ sinh được giới hạn bởi các điểm A16, A17, A18, A32, A31, A30, A29 đến A16 diện tích 21,8m² của bà Nguyễn Thị B2 xây trên thửa đất số 725 tại địa chỉ xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương mang tên chủ sử dụng đất là chị Nguyễn Thị C. Buộc bà Nguyễn Thị B2 tháo dỡ phần công trình được giới hạn bởi các điểm A16, A17, A18, A32, A31, A30, A29 đến A16 diện tích 21,8m² để trả lại nguyên hiện trạng đất cho chị Nguyễn Thị C; phần nhà 02 tầng, nhà mái bằng giới hạn bởi các điểm A24, A25, A26, A27 đến A24 diện tích 15,5m² của chị Nguyễn Thị C xây trên đất công là ngõ đi chung thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị C: Chị C được nhận trị giá của 01 nhà 02 tầng diện tích 46,1m², 01 nhà mái bằng diện tích 42,5m²,

01 nhà kho diện tích 12,2m², 01 trụ cổng có độ cao 2,3mx0,7mx0,55m, 01 sân diện tích 23m², 01 đoạn tường giáp đường đi có chiều dài 5m theo định giá tại thời điểm bán đấu giá.

Chị Nguyễn Thị C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích đất thế chấp tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương khi phát mãi tài sản.

Người mua tài sản thế chấp sẽ được tạm giao phần công trình xây dựng là một phần nhà 02 tầng xây dựng trên đất công thuộc sự quản lý của UBND xã Quang Phục được giới hạn bởi các điểm A24, A25, A26, A27 đến A24 diện tích 15,5m².

(Toàn bộ hiện trạng nhà đất tại thửa 724, 725 tờ bản đồ số 01 địa chỉ thôn Thái An, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai có kết quả xử lý thì người mua tài sản thế chấp phải có trách nhiệm phá dỡ toàn bộ phần công trình đã xây dựng trên diện tích đất công để trả lại nguyên trạng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai xử lý đối với phần công trình xây dựng trên đất công theo quy định pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 đối với Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam. Số tiền thu được từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho người thế chấp.

2.3. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn Cấp trả lại phần diện tích đất 20,4m² giới hạn bởi các điểm A22, A21, A20, A19, A18, A4 đến A22 thuộc thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cho bà Nguyễn Thị B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 257047, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02425 do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/3/2013 mang tên bà Nguyễn Thị B2 và sự tự nguyện tháo dỡ tường bao, phá bỏ các cây cối trồng trên phần diện tích này trả lại đất nguyên trạng cho bà Nguyễn Thị B2.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam số tiền 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Buộc Công ty TNHH sản xuất và thương mại T3 phải chịu 42.888.000 đồng (làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP

ĐViệt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.168.000đ (Mười chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (do ông Mai Đức Toàn nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0002592 ngày 23 tháng 02 năm 2023.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Diệu Linh

