TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG** Bản án số: 12/2020/KDTM-ST Ngày: 19-11-2020 *V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Ông Hà Văn Châu.

2/. Ông Đỗ Ngọc Cận.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Thuận, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 19/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2020/TLST-KDTM ngày 04/5/2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2020/QĐXXST-KDTM ngày 21/9/2020, giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Ngân hàng N, địa chỉ: Số KH LH, Phường TC, Quận BĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn BT, Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N chi nhánh thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ nơi làm việc: Số KB đường THĐ, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2020 - có mặt).

2/. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP, địa chỉ: Số TK, ấp CQ, xã TT, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Đặng Công P, địa chỉ: ấp H, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP - vắng mặt).

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

3.1/. Ông Đặng Công H, địa chỉ: ấp H, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2/. Bà Trương Thị Chín N, ấp H, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.3/. Ông Đặng Công P, địa chỉ: ấp H, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.4/. Bà Phạm Thị B, địa chỉ: ấp H, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.5/. Ông Trương Quốc T, địa chỉ: Số MHH/T đường LVT, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.6/. Bà Trương Kim O, địa chỉ: Số MHH/T đường LVT, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 06/4/2020 của Ngân hàng N (sau đây viết là Ngân hàng) và lời trình bày của ông Phan Văn BT tại phiên tòa:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP *(sau đây viết là Công ty)* có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng *(sau đây viết là Chi nhánh Ngân hàng)* 2.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017, lãi suất 8,0%/năm (lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay); mục đích vay gốc: kinh doanh xăng dầu; thời gian cho vay 12 tháng, hạn trả cuối cùng 29/12/2018. Tài sản đảm bảo nợ vay gồm:

1/. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474A/HĐTC ngày 27/12/2017: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất (chưa hợp thức hóa) thuộc thửa đất số BHH, tờ bản đồ số M, diện tích 5.441,0m^2 tại ấp PĐ, xã TV, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI BKHCBS, số vào sổ CS KMTBT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2017.

2/. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017 ký giữa Chi nhánh Ngân hàng, ông Đặng Công P (là đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N) và Công ty: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nhà và vật kiến trúc trên đất (chưa hợp thức hóa) thuộc thửa đất số NMM, tờ bản đồ số B, diện tích 1.639m^2 tại ấp N, xã CK, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ BBBBMK, số vào sổ CS KMKBM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/8/2016.

3/. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 ký giữa Chi nhánh Ngân hàng, ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B và Công ty: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nhà và các vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số MBB, tờ bản đồ số BH, diện tích đất 69,6m^2; diện tích xây dựng 57,8m, diện tích sàn 314m^2; kết cấu tường gạch, khung sàn BTCT, mái tole, nền gạch tại địa chỉ số M/SHB (nay là số TM/MS) đường NGT, Khóm B, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB BCSCBB, số vào sổ CH KKMCH do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010 cho ông Quách Đ, bà Triệu Thị Kim H (đã chuyển nhượng lại cho ông P, bà B).

Sau khi vay, Công ty đã trả cho Chi nhánh Ngân hàng tổng cộng 365.864.069 đồng, gồm 310.762.700 đồng gốc, 55.101.369 đồng lãi và rút bớt 01 tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474A/HĐTC ngày 27/12/2017; chi tiết việc trả gốc lãi như sau:

ĐVT: Đồng

STT	Ngày trả	Trả gốc	Trả lãi	Tổng cộng
1	09/3/2018	0	7.100.370	7.100.370
2	09/3/2018	0	2.805.479	2.805.479
3	12/3/2018	0	2.717.808	2.717.808
4	12/3/2018	0	12.230.137	12.230.137
5	27/3/2018	0	11.835.616	11.835.616
6	27/3/2018	0	2.630.137	2.630.137
7	06/6/2018	0	7.890.411	7.890.411
8	04/7/2018	0	7.890.411	7.890.411
9	18/02/2019	310.762.700		310.762.700
Tổng cộng		310.762.700	55.101.369	365.864.069

Hiện nay, Công ty còn nợ Chi nhánh Ngân hàng 1.889.237.300 đồng gốc và 549.918.173 đồng lãi, cụ thể như sau:

+ Giấy nhận nợ số 7601LDS201701509 ngày 29/12/2017:

Từ ngày 01/4/2018 đến ngày 30/12/2018: 400.000.000 đồng x 274 ngày x 8,0%/năm = 24.021.918 đồng.

Từ ngày 31/12/2018 đến ngày 17/02/2019: 400.000.000 đồng x 49 ngày x 12,0%/năm = 6.443.836 đồng.

Từ ngày 18/02/2018 đến ngày 19/11/2020: 89.237.300 đồng x 641 ngày x 12,0%/năm = 18.805.844 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 7601-LDS-201800037 ngày 12/01/2018:

Từ ngày 11/5/2018 đến ngày 30/12/2018: 1.800.000.000 đồng x 234 ngày x 8,0%/năm = 93.600.000 đồng.

Từ ngày 31/12/2018 đến ngày 19/11/2020: 1.800.000.000 đồng x 690 ngày x 12,0%/năm = 408.328.767 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết:

1/. Buộc Công ty trả số tiền tổng cộng 2.439.155.473 đồng, gồm 1.889.237.300 đồng gốc, 549.918.173 đồng lãi (116.339.726 đồng lãi trong hạn, 433.578.447 đồng lãi quá hạn) và tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi trả xong nợ gốc.

2/. Trường hợp Công ty không trả nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017 và số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 để thu hồi nợ

Ngân hàng đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017; Phương án sử dụng gốc ngày 29/12/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/12/2017; Giấy nhận nợ số 7601LDS201800038 ngày 12/01/2018 và số 7601LDS201700509 ngày 29/12/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ BBBBMK, sổ vào sổ CS KMKBM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/8/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ BBBBMK, sổ vào sổ CS KMKBM do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010; Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2017; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty.

- Tại văn bản ngày 26/6/2020, ông Đặng Công P (là người đại diện theo pháp luật của Công ty và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Công ty và ông Đặng Công P thừa nhận ý kiến trình bày của phía Ngân hàng về việc ký kết, thực hiện, số tiền gốc lãi mà Công ty đã vay và còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017 và tài sản

thế chấp đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 08/HĐTC ngày 12/01/2018.

Công ty đồng ý trả số tiền gốc, lãi còn nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng trên cho Ngân hàng, trường hợp Công ty không trả được nợ thì ông P đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 để thu hồi nợ.

- Theo ý kiến của ông Trương Quốc T tại phiên tòa:

Ông T và vợ là bà Trương Kim O có đặt cọc 150.000.000 đồng để mua căn nhà số M/SHB (nay là số TM/MS) đường NGT, Khóm B, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng của ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B. Sau khi nhận đủ tiền cọc, ông P, bà B đã giao nhà đất cho ông T, bà O và trong thời gian quản lý, sử dụng thì ông T, bà O có sửa chữa căn nhà này.

Do hai bên không thỏa thuận được nên ông T, bà O đã khởi kiện và Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xử buộc ông P, bà B trả cho ông T, bà O 150.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Ông T yêu cầu ông P, bà B trả số tiền này trước khi ông T giao trả căn nhà số M/SHB (nay là số TM/MS) đường NGT cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ; Riêng chi phí đã bỏ ra để sửa chữa nhà thì ông T không yêu cầu giải quyết.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N, bà Phạm Thị B, bà Trương Kim O đã được Tòa án đã cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu mà Ngân hàng đã trình bày và giao nộp cho Tòa án.

- Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối tài sản thế chấp và thu thập thông tin về tình trạng hoạt động của Công ty tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng.

- Những tình tiết đã được các bên thống nhất:

+ Công ty thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017.

+ Ông Đặng Công P thừa nhận việc thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 08/HĐTC ngày 12/01/2018.

- Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: Việc ký kết, thực hiện Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017 và hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017 và số 08/HĐTC ngày 12/01/2018.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc, lãi còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và hợp đồng này được thực hiện tại thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Do ông, bà Đặng Công H, Trương Thị Chín N, Phạm Thị B, Trương Kim O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo các tình tiết đã được các bên thống nhất và không phải chứng minh, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định:

[3.1] Công ty có vay của Chi nhánh Ngân hàng 2.200.000.000 đồng gốc theo Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017 để kinh doanh xăng dầu trong thời hạn 12 tháng, hạn trả cuối cùng ngày 29/12/2018; lãi suất 8,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

[3.2] Tài sản đảm bảo nợ vay gồm:

[3.2.1] Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474A/HĐTC ngày 27/12/2017 là quyền sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất (chưa hợp thức hóa) thuộc thửa đất số BHH, tờ bản đồ số M, diện tích 5.441,0m^2 tại ấp PĐ, xã TV, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI BKHCBS, số vào sổ CS KMTBT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2017.

[3.2.2] Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017 ký giữa Chi nhánh Ngân hàng, ông Đặng Công P (là đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N) và Công ty là thửa đất số NMM, tờ bản đồ số B, diện tích 1.639m^2 (đất ở tại nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm 1.339m^2 và có 129m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đal) và nhà, vật kiến trúc trên đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu) tại ấp N, xã CK, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ BBBBMK, số vào sổ CS KMKBMdo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/8/2016 cho ông H, bà N. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng ngày 28/12/2017.

[3.2.3] Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 ký giữa Chi nhánh Ngân hàng, ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B và Công ty là quyền sử dụng thửa đất số MBB, tờ bản đồ số BH, diện tích đất 69,6m^2 (ODT) và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 57,8m^2, diện tích sàn 314m^2; kết cấu tường gạch, khung sàn BTCT, mái tole, nền gạch tại địa chỉ số M/SHB (nay là số TM/MS) đường NGT, Khóm B, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB BCSCBB, số vào sổ CH KKMCHdo Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010 cho ông Quách Đ, bà Triệu Thị Kim H (đã chuyển nhượng lại cho ông P, bà B theo xác nhận ngày 21/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng). Việc thế chấp được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ngày 12/01/2018.

[3.3] Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Công ty đã nhận 400.000.000 đồng gốc theo Giấy nhận nợ số 7601LDS201701509 ngày 29/12/2017 và 1.800.000.000 đồng gốc theo Giấy nhận nợ số 7601-LDS-201800037 ngày 12/01/2018. Quá trình thực hiện, Công ty đã trả cho Chi nhánh Ngân hàng được 365.864.069 đồng, gồm 310.762.700 đồng gốc, 55.101.369 đồng lãi và rút bớt tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474A/HĐTC ngày 27/12/2017; còn nợ tổng cộng 2.439.155.473 đồng, gồm 1.889.237.300 đồng gốc, 549.918.173 đồng lãi (116.339.726 đồng lãi trong hạn, 433.578.447 đồng lãi quá hạn).

[4] Do Công ty vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả số tiền gốc lãi còn nợ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với nội dung thỏa thuận về trả nợ gốc lãi, chuyển nợ quá hạn, tính lãi tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 13, Điều 20, Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

[5.1] Xét việc thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017 và thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 08/HĐTC ngày 12/01/2018:

[5.1.1] Các hợp đồng này được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện; Tài sản thế chấp theo hợp đồng số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông P, bà B; Trước khi ký hợp đồng số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017, vào ngày 07/12/2017 ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N đã ủy quyền cho ông P được quyền thế chấp thửa đất số NMM, tờ bản đồ số B, diện tích 1.639m^2 thuộc quyền sử dụng của ông H, bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ BBBBMK, sổ vào sổ CS KMKBM ngày 01/8/2016 nên nội dung không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

[5.1.2] Hai hợp đồng trên đều được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nên hợp pháp và có hiệu lực theo Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 335 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

[5.2] Đối với yêu cầu xử lý căn nhà và tài sản khác (chưa chứng nhận quyền sở hữu) của ông H, bà N trên thửa đất số NMM, tờ bản đồ số B, diện tích 1.639m^2 theo hợp đồng thế chấp số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.2.1] Tại đoạn 1 khoản 6.4 Điều 6 của hợp đồng thế chấp trên, ông P (là đại diện theo ủy quyền của ông H, bà N) và Ngân hàng đã thỏa thuận nhà ở, vật kiến trúc trên đất thế chấp thuộc tài sản thế chấp và việc ông P thế chấp thửa đất số NMM, tờ bản đồ số B, diện tích 1.639m^2 phù hợp với phạm vi ủy quyền đã thỏa thuận với ông H, bà N tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2017.

[5.2.2] Tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác" nên Hội đồng xét xử xác định các tài sản theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án sau đây thuộc tài sản thế chấp:

+ Nhà chính: diện tích 6,3m x 11,2m = 70,56m^2; kết cấu khung cột BTCT, vách tường 10, mái tôn, nền gạch men, không trần, cửa gỗ + sắt kéo Đài Loan.

+ Nhà phụ trước: diện tích 2,5m x 11,2m = 28m^2; kết cấu khung cột BTCT, mái tôn, vách một bên nhờ nhà chính một bên tường lửng cao 1,05m, trước sau không vách.

+ Nhà sau: diện tích 8,6m x 6,3m = 54,18m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẳn + gỗ, mái tôn, vách tôn + tường, nền gạch men.

+ Nhà phụ sau: diện tích 12,6m x 2,7m = 34,02m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẳn + gỗ, vách tôn, nền xi măng.

+ Nhà vệ sinh trong: diện tích 1,6m x 1,6m = 2,56m^2; kết cấu vách tường 10, có hầm cầu xí xổm, nền gạch men.

+ Nhà vệ sinh độc lập ngoài nhà: diện tích 1,5m x 1,95m = 2,9m^2; kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch men, không có hầm cầu, không hồ nước.

+ Sân xi măng, có lót đá 4x6: diện tích sân sau 6m x 5,9m = 35,4m^2; sân trước (8,2m x 7,6m) + (20,9m x 1,5m) = 93,67m^2.

+ Chuồng heo: kết cấu vách tường lửng cao 0,8m, nền xi măng, không mái che; diện tích chuồng heo 1 (4,9m x 4,2m) = 20,58m^2, chuồng heo 2 (3,1m x 2,6m) = 8,06m^2, chuồng heo 3 (19,3m x 3m) = 57,9m^2.

+ Cây lâu năm: dừa 35 cây, me 01 cây, bưởi 01 cây, mai 04 cây, bằng lăng 02 cây, xoài 04 cây, mận 03 cây, nhãn 01 cây, cóc 01 cây, mít 01 cây.

[5.3] Xét phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, tại khoản 6.2, 6.3 Điều 6 Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017 và Điều 2, đoạn 2 khoản 6.4 Điều 6 của các hợp đồng thế chấp số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017, số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 các bên thỏa thuận tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (gồm gốc, lãi, phí…) tại các hợp đồng tín dụng được Công ty ký với Chi nhánh Ngân hàng, trong đó số tiền gốc là 2.200.000.000 đồng nên việc Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán cho toàn bộ số tiền gốc lãi mà Công ty còn nợ là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với đề nghị của ông Trương Quốc T tại phiên tòa, thấy rằng việc thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017 được đăng ký ngày 28/12/2017 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Phú và hợp đồng thế chấp số 08/HĐTC ngày 12/01/2018 được đăng ký ngày 12/01/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Theo Điều 297 Bộ luật Dân sự 2015 thì biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký và bên nhận bảo đảm được quyền ưu tiên thanh toán theo quy định của Điều 308 Bộ luật này. Vì vậy, ý kiến của ông T không có căn cứ chấp nhận, mà sẽ được xem xét ở giai đoạn thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Do ông, bà Đặng Công H, Trương Thị Chín N, Trương Quốc T, Trương Kim O đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nêu trên, để đảm bảo cho việc thi hành án, cần buộc các đương sự này có trách nhiệm giao cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền trong trường hợp các tài sản này bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[8] Từ những phân tích như trên, có cơ sở chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 2.340.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu; Bị đơn phải chịu 80.783.109 đồng theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 13, Điều 20, Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 297, Điều 308, khoản 3 Điều 318, khoản 1 Điều 335 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 4 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ tổng cộng là 2.439.155.473 đồng, gồm 1.889.237.300 đồng gốc, 549.918.173 đồng lãi (116.339.726 đồng lãi trong hạn, 433.578.447 đồng lãi quá hạn) theo Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201701076 ngày 29/12/2017.

Kể từ ngày 20/11/2020 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp sau để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP:

2.1. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 474B/HĐTC ngày 27/12/2017:

2.1.1. Quyền sử dụng thửa đất số NMM, tờ bản đồ số B, diện tích 1.639m^2 (đất ở tại nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm 1.339m^2 và có 129m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đal) tại ấp N, xã CK, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ BBBBMK, sổ vào sổ CS KMKBM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/8/2016 cho ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N.

2.1.2. Tài sản trên đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu) của ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N:

+ Nhà chính: diện tích 6,3m x 11,2m = 70,56m^2; kết cấu khung cột BTCT, vách tường 10, mái tôn, nền gạch men, không trần, cửa gỗ + sắt kéo Đài Loan.

+ Nhà phụ trước: diện tích 2,5m x 11,2m = 28m^2; kết cấu khung cột BTCT, mái tôn, vách một bên nhờ nhà chính một bên tường lửng cao 1,05m, trước sau không vách.

+ Nhà sau: diện tích 8,6m x 6,3m = 54,18m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẳn + gỗ, mái tôn, vách tôn + tường, nền gạch men.

+ Nhà phụ sau: diện tích 12,6m x 2,7m = 34,02m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẳn + gỗ, vách tôn, nền xi măng.

+ Nhà vệ sinh trong: diện tích 1,6m x 1,6m = 2,56m^2; kết cấu vách tường 10, có hầm cầu xí xổm, nền gạch men.

+ Nhà vệ sinh độc lập ngoài nhà: diện tích 1,5m x 1,95m = 2,9m^2; kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch men, không có hầm cầu, không hồ nước.

+ Sân xi măng, có lót đá 4x6: diện tích sân sau 6m x 5,9m = 35,4m^2; sân trước (8,2m x 7,6m) + (20,9m x 1,5m) = 93,67m^2.

+ Chuồng heo: kết cấu vách tường lửng cao 0,8m, nền xi măng, không mái che; diện tích chuồng heo 1 (4,9m x 4,2m) = 20,58m^2, chuồng heo 2 (3,1m x 2,6m) = 8,06m^2, chuồng heo 3 (19,3m x 3m) = 57,9m^2.

+ Cây lâu năm: dừa 35 cây, me 01 cây, bưởi 01 cây, mai 04 cây, bằng lăng 02 cây, xoài 04 cây, mận 03 cây, nhãn 01 cây, cóc 01 cây, mít 01 cây.

2.2. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 08/HĐTC ngày 12/01/2018: Quyền sử dụng thửa đất số MBB, tờ bản đồ số BH, diện tích 69,6m^2 (ODT) và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 57,8m^2, diện tích sàn 314m^2; kết cấu tường gạch, khung sàn BTCT, mái tole, nền gạch tại địa chỉ số M/SHB (nay là số TM/MS) đường NGT, Khóm B, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB BCSCBB, số vào sổ CH KKMCHdo Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng,

tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010 cho ông Quách Đ, bà Triệu Thị Kim H (đã chuyển nhượng lại cho ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B theo xác nhận ngày 21/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng).

2.3. Trường hợp tài sản thế chấp trên bị xử lý thì ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N, ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O có trách nhiệm giao các tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng N.

3. Về án phí và chi phí khác:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP phải chịu 80.783.109 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho Ngân hàng N 38.792.809 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001797 ngày 15/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.340.000 đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng N.

4. Ngân hàng N, ông Trương Quốc T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐCP, ông Đặng Công H, bà Trương Thị Chín N, bà Phạm Thị B, bà Trương Kim O có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- TAND T. Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương