

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 15/2021/KDTM-ST
Ngày 20 - 8 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
xử lý tài sản bảo đảm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Thi

Ông Đỗ Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở, Toà án nhân dân huyện An Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLST- KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2021/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng hoặc A), địa chỉ trụ sở: Số 442 đường N, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh N, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Quyết định ủy quyền số 1322/UQ-QLN.21 ngày 13 tháng 8 năm 2021); có mặt

- Bị đơn:

+ Công ty TNHH P (sau đây gọi tắt là Công ty P), địa chỉ trụ sở: Thôn H, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lưu Thị T, Giám đốc Công ty, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Xuân H, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

+ Bà Lưu Thị T, địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Xuân H, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

+ Bà Lưu Thị T, địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

+ Công ty Cổ phần phát triển xây dựng V (sau đây gọi tắt là Công ty V), địa chỉ: Phường P, quận T, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của Công ty là ông Nguyễn Văn V, địa chỉ: Phường P, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Anh Bùi Văn T và chị Nguyễn Thị H, đều có địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại các bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

1. A cấp tín dụng cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T căn cứ theo các Hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH/SĐBS ngày 29/7/2011 về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản về tài sản bảo đảm.

Chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay : 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng chẵn*)
- Mục đích cho vay : Mua (nhận chuyển nhượng) bất động sản để làm địa điểm sản xuất kinh doanh và dịch vụ.
- Thời hạn cho vay : 120 tháng, kể từ ngày Bên vay nhận tiền vay lần đầu và quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ.
- Thời hạn giải ngân : 180 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng trung – dài hạn.
- Lãi suất cho vay trong hạn : Quy định trong từng Khế ước nhận nợ.
- Lãi suất quá hạn : 150% lãi trong hạn.

Để thực hiện các Hợp đồng trên, A đã giải ngân cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T bằng 02 Khế ước nhận nợ như sau:

TT	Khế ước nhận nợ	Ngày ký & giải ngân	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Thời hạn vay (120 tháng)	Phương thức giải ngân	Lãi suất trong hạn
1	Số 01 (TKV: 110483419)	27/07/2011	220.000.000	Từ ngày 27/07/2011 đến ngày 27/07/2021	Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản số 110489059 tại A – Quán Toan.	(1). Lãi suất vay: 24,00%/năm. (2). Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày ngày Bên vay nhận tiền vay lần đầu.
2	Số 02 (TKV: 110721199)	30/07/2011	780.000.000	Từ ngày 30/07/2011 đến ngày 27/07/2021		(3). Từ tháng thứ 4 lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất vay (%/năm)= LS13 + 11,00 + X.

Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ngày 03/10/2018, A đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T tại A.

Tạm tính đến ngày 20/8/2021, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T còn nợ A các khoản sau:

TT	Khế ước nhận nợ	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Phạt chậm trả	Tổng cộng (VNĐ)
1	110483419	48.524.337	3.382.258	41.688.701	43.543	92.849.106
2	110721199	0	20.417.717	30.527.250	549.449	51.494.416
	Tổng cộng	48.524.337	23.799.975	72.215.951	592.992	145.133.255

(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm triệu một trăm ba mươi ba nghìn hai trăm năm mươi lăm đồng).

2. Ngày 16 tháng 08 năm 2017, Ngân hàng TMCP A cho Công ty TNHH P vay vốn theo Hợp đồng tín dụng, chi tiết như sau:

Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QTO.DN.136.220317 ngày 22/03/2017, A cấp tín dụng cho Công ty TNHH P (sau đây gọi tắt là Công ty P) bằng Hợp đồng cấp tín dụng số QTO.DN.985.150817 và Phụ lục hợp đồng số QTO.DN.985.150817/PL01 cùng ký ngày 16/08/2017, chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng cho vay: 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng)

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh lương thực, thực phẩm

Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng

Thời hạn của hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng.

Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi trong hạn.

Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện các Thỏa thuận và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho Công ty P bằng các Khế ước nhận nợ sau:

TT	Khế ước nhận nợ	Ngày ký	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Thời hạn vay (06 tháng)	Phương thức giải ngân	Lãi suất trong hạn
1	Số 06 (TKV: 254559289)	19/01/2018	642.000.000	Từ ngày 20/01/2018 đến ngày 19/07/2018	Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 59802139 của Công ty P tại A – PGD Quán Toàn.	(1). Lãi suất vay: 10,5%/năm. Một năm được tính là 365 ngày.
2	Số 07 (TKV: 260917759)	21/04/2018	33.000.000	Từ ngày 22/04/2018 đến ngày 21/10/2018		(2). Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. (3). Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 3,1 + X.

Trong quá trình vay vốn, khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 254559289 đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) vào ngày 19/07/2018 nhưng Công ty P không thanh toán nợ vay cho A. Do đó, kể từ ngày 20/07/2018, A đã chuyển toàn bộ nợ vay chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ này sang nợ quá hạn.

Đồng thời, do Công ty P vi phạm nghĩa vụ trả nợ khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 260917759 nên ngày 03/10/2018, A đã ra thông báo thu hồi trước hạn đối với toàn bộ số nợ vay còn lại chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ này.

Tính đến ngày 20/8/2021, Công ty P còn nợ A các khoản sau:

TT	Khế ước nhận nợ	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Phạt trả chậm	Tổng cộng (VNĐ)
1	254559289	642.000.000	11.081.096	317.879.704	23.059	970.983.859
2	260917759	33.000.000	1.461.945	15.001.077	51.168	49.514.190
	Tổng cộng	675.000.000	12.543.041	332.880.781	74.227	1.020.498.049

(Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi triệu bốn trăm chín tám nghìn không trăm bốn chín đồng)

Các khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các tài sản bảo đảm sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 152m² tại thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 295523, sổ vào sổ CH00047 do UBND huyện An Dương cấp ngày 30/09/2010 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T (theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số QTO.BĐDN.03231010 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng ngày 26/10/2010 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba đề vay vốn bổ sung số QTO.BĐDN.03231010/SĐBS được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng ngày 18/11/2011).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 224m² tại thửa đất số 624+633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 911405, sổ vào sổ CH00277 do UBND huyện An Dương cấp ngày 28/07/2011 đứng tên chủ sử dụng là bà Lưu Thị T (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số QTO.BĐDN.01171111 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hải Phòng ngày 18/11/2011 số công chứng 839.KD/11.TCTS.MV2, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD).

Các tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả của Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH/SĐBS ngày 29/7/2011 ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Nay, A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

1. Công ty P phải trả cho A tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 20/8/2021 là 1.020.498.049 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi triệu bốn trăm chín tám nghìn không trăm bốn chín đồng), trong đó gồm vốn gốc 675.000.000 đồng, lãi trong hạn 12.543.041 đồng, lãi quá hạn 332.880.781 đồng, phạt chậm trả lãi 74.227 đồng.

2. Ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải trả cho A tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 20/8/2021 là 144.540.263 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn bốn triệu năm trăm bốn mươi nghìn hai trăm sáu ba đồng), trong đó gồm vốn gốc 48.524.337 đồng, lãi trong hạn 23.799.975 đồng, lãi quá hạn 72.215.951 đồng).

3. Công ty P phải tiếp tục phải trả lãi phát sinh (nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả) theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 21/8/2021 cho đến khi thanh toán xong nợ.

4. Ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T tiếp tục phải trả lãi phát sinh (lãi trong hạn, lãi quá hạn) theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 21/8/2021 cho đến khi thanh toán xong nợ.

5. Nếu Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T không trả được nợ cho A thì A đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản bảo đảm mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng như nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm nói trên, trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện được nghĩa vụ trả nợ của Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T tại A thì Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A theo các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T trả nợ xong cho A. Nếu tài sản bảo đảm nói trên sau khi phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T tại A mà thừa sẽ được trả lại cho bên thế chấp tài sản.

Đối với bị đơn là Công ty P, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng, Giấy báo có nội dung báo Công ty P đến Tòa án làm việc, trình bày quan điểm trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng những người đại diện theo pháp luật của Công ty P đều vắng mặt không có lý do.

Đối với bị đơn là bà Lưu Thị T (là bị đơn và cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty P), Tòa án đã nhiều lần báo bà T đến làm việc trình bày quan điểm về việc Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T nhưng bà Lưu Thị T đều vắng mặt không có lý do.

Tại Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Xuân H trình bày có nội dung xác nhận ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T có ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011 với Ngân hàng với số tiền vay là 1.000.000.000đồng, mục đích để mua (nhận chuyển nhượng) để làm địa điểm sản xuất kinh doanh dịch vụ, với thời hạn vay là 120 tháng (các nội dung thỏa thuận cụ thể như trong nội dung Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã trình bày). Ngân hàng đã giải ngân cho ông H và bà T số tiền nêu trên, về phía ông H và bà T cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng hàng tháng theo như thỏa thuận đã cam kết.

Đối với khoản vay của Công ty P ông không có liên quan. Trước đó, ông và bà Lưu Thị T có thành lập Công ty TNHH Tuyến Hưởng vào năm 2009, do bà Lưu Thị T đứng tên đại diện theo pháp luật của Công ty còn ông H là Phó giám đốc Công ty. Công ty Tuyến Hưởng và Ngân hàng TMCP A – Phòng giao dịch Quán Toan có quan hệ tín dụng song ông H xác định ông không biết số dư nợ của Công ty Tuyến Hưởng tại Ngân hàng còn lại là bao nhiêu do bà Lưu Thị T là người trực tiếp trả nợ hàng tháng. Tuy nhiên, năm 2017, ông có trực tiếp xác nhận số dư nợ của Công ty Tuyến Hưởng tại A là 610.000.000đồng, ngoài ra năm 2020, anh Bùi Văn T (cháu ông H) có trả nợ vào tài khoản vay của Công ty Tuyến Hưởng số tiền là 280.000.000đồng nên ông đề nghị Tòa án xác minh lại về số dư nợ còn lại của Công ty Tuyến Hưởng tại Ngân hàng. Đối với khoản vay của Công ty P tại Ngân hàng ông Nguyễn Xuân H không biết và không có liên quan vì ông và bà Lưu Thị T đã ly hôn.

Để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng nêu trên, ông và bà T đã thế chấp các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 152m² tại thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành

phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 295523, số vào sổ CH00047 do UBND huyện An Dương cấp ngày 30/09/2010 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T. Trên đất có nhà ở 04 tầng được sử dụng để kinh doanh quán Karaoke. Sau thế chấp ông và bà T có sửa chữa lại tài sản thế chấp. Hiện tại tài sản thế chấp này ông H cho bà T thuê sử dụng kể từ sau khi ông và bà T ly hôn.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 224m² tại thửa đất số 624+633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tài sản này là do ông và bà T nhận chuyển nhượng lại từ anh Bùi Văn T, việc chuyển nhượng của hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 911405, số vào sổ CH00277 do UBND huyện An Dương cấp ngày 28/07/2011 đứng tên chủ sử dụng là bà Lưu Thị T. Tài sản thế chấp này do anh Bùi Văn T và chị Nguyễn Thị H trực tiếp quản lý và sử dụng. Từ năm 2018, tài sản thế chấp này được Công ty Cổ phần phát triển xây dựng VTDC Việt Nam thuê làm nhà xưởng gia công.

Cả hai tài sản bảo đảm này đều đồng thời là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T và Công ty TNHH Tuyến Hương tại A.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải trả cho Ngân hàng số dư nợ còn thiếu, ông có quan điểm về khoản nợ của Công ty P đề nghị Tòa án xác nhận từ phía bà Lưu Thị T (là người đại diện theo pháp luật của Công ty), ông và bà Lưu Thị T đã ly hôn từ năm 2017, các khoản vay của Công ty P tại Ngân hàng ông không có liên quan; còn đối với khoản vay cá nhân của ông H và bà T tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H xác nhận số dư nợ gốc còn lại của ông H và bà T tại Ngân hàng là 48.524.337đồng, về số dư nợ lãi ông cần đối chiếu xác nhận lại. Trường hợp Công ty P, ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ ông Nguyễn Xuân H không đồng ý.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn T trình bày: Do có quan hệ họ hàng ruột thịt với ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T, nên khi biết ông H và bà T có công ty riêng, được hưởng ưu đãi khi vay vốn tại Ngân hàng nên khi có nhu cầu sử dụng vốn vay, anh Bùi Văn T và ông H, bà T thỏa thuận anh Tùng chuyển nhượng lại tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 224m² thuộc thửa 624 + 633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, Hải Phòng để ông H, bà T sử dụng tài sản này làm tài sản thế chấp cho khoản vay tín dụng tại Ngân hàng; sau khi tất toán khoản vay, ông H và bà T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng trả lại diện tích đất này cho vợ chồng anh. Các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và bà Lưu Thị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nói trên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE911405 do UBND huyện An Dương cấp ngày 28/7/2011 đứng tên bà Lưu Thị T). Trên đất trước khi chuyển nhượng cho bà T và ông H, anh Tùng có xây nhà xưởng. Mặc dù đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông H, bà T và được ông H bà T sử dụng để thế chấp bảo đảm cho khoản vay tín dụng của Công ty P và khoản vay tín dụng của ông H và bà T tại Ngân hàng nhưng vợ chồng anh (Bùi

Văn T và Nguyễn Thị H) vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng tài sản thế chấp. Từ tháng 01/2018, vợ chồng anh cho Công ty Cổ phần phát triển xây dựng VTDC Việt Nam (đại diện là anh Nguyễn Văn Việt) thuê làm xưởng gia công và trực tiếp hưởng lợi từ số tiền cho thuê nhà xưởng nói trên. Từ sau khi chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho ông H và bà T (năm 2011), vợ chồng anh không sửa chữa, xây mới thêm gì trên đất (nhà xưởng đã được anh xây dựng từ trước khi chuyển nhượng). Trong quá trình vay vốn Ngân hàng thông qua ông H và bà T, anh cũng đã chủ động trả nợ cho Ngân hàng, anh Tùng xác nhận anh có trả nợ số tiền 280.000.000 đồng cho Ngân hàng nhưng là trả nợ vào khoản vay cá nhân của ông H và bà T. Đây là thỏa thuận giữa anh và ông H, bà T khi anh có nhu cầu vay vốn tại ngân hàng thông qua việc vay tín dụng của ông H và bà T. Đến nay anh đã trả xong nợ trong phần vay của ông H, bà T. Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty P, ông H và bà T yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng, trường hợp Công ty P, ông H và bà T không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi nợ, anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có quan điểm trình bày với Tòa án.

Tại bản tự khai, đại diện Công ty Cổ phần phát triển xây dựng V trình bày:

Công ty V thuê địa điểm thuộc thửa đất số 624 + 633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến của vợ chồng anh Bùi Văn T và chị Nguyễn Thị H để làm nhà xưởng. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/01/2018 (có hợp đồng thuê). Trong quá trình thuê làm xưởng gia công, Công ty có thực hiện một số sửa chữa chỗ mái bị dột, lán xi măng khu vực cửa xưởng, ngoài ra Công ty không xây mới công trình gì trên đất. Hiện tại hợp đồng thuê vẫn đang được thực hiện, toàn bộ máy móc thiết bị nguyên vật liệu sản xuất là của Công ty. Nay, Ngân hàng khởi kiện Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp Công ty P, ông H và bà T không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm trong đó có nhà xưởng Công ty đang thuê tại địa chỉ thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, Công ty không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đối với các sửa chữa của Công ty trong quá trình thuê xưởng, Công ty không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến phiên tòa, nguyên đơn, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, vi phạm các quyền và nghĩa vụ theo các quy định tại các điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 5 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35,

Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 297; 307; 317, 318; 324; khoản 1 Điều 351 và khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Điều 23 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số tiêu của Nghị định 163/2006/NĐ-CP, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty P; ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và số nợ lãi phát sinh (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả) theo hợp đồng tín dụng đã ký. Đình chỉ phần lãi phạt chậm trả của hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011 ký giữa ngân hàng và ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T. Nếu Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên phát phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 152m² tại thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 295523, sổ vào sổ CH00047 do UBND huyện An Dương cấp ngày 30/09/2010 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 224m² tại thửa đất số 624+633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 911405, sổ vào sổ CH00277 do UBND huyện An Dương cấp ngày 28/07/2011 đứng tên chủ sử dụng là bà Lưu Thị T.

Về án phí: Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án kinh doanh thương mại về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 5 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc nhập vụ án để giải quyết theo quy định: Vụ án được nhập từ hai vụ án (vụ án dân sự thụ lý số 51/2020/TLST-DS ngày 15/10/2020 giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A và bị đơn là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T và vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 20/2020/TLST-KDTM ngày 15/10/2020 giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A và bị đơn là Công ty TNHH P) do các đương sự trong vụ án có liên quan với nhau (cùng vay tại Ngân hàng TMCP A) và các khoản vay (khoản vay của Công ty và khoản vay của cá nhân) đều được đảm bảo chung cùng tài sản thế chấp, bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy để đảm bảo việc giải quyết vụ án theo quy định, Tòa án nhân dân huyện An Dương đã có quyết định nhập vụ án số 02/2021/QĐ-CA ngày

30/3/2021, quyết định nhập vụ án dân sự thụ lý số 51 ngày 15/10/2020 và vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 20 ngày 15/10/2020 thành vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 20 ngày 15/10/2020.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T và Công ty TNHH P (người đại diện theo pháp luật là bà Lưu Thị T), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Văn T và chị Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần phát triển xây dựng V vắng mặt và có quan điểm xin giải quyết vắng mặt. Nên căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T và Công ty TNHH P, anh Bùi Văn T, chị Nguyễn Thị H và Công ty Cổ phần phát triển xây dựng V.

- Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

[4.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã có đủ căn cứ xác định giữa Ngân hàng, Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T có quan hệ tín dụng theo các hợp đồng tín dụng như sau:

Công ty P và Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng số QTO.DN.985.150817 và phụ lục hợp đồng số QTO.DN.985.150817/PL01 ngày 16/8/2017;

Ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T và Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH/SĐBS ngày 29/7/2011 về việc sửa đổi bổ sung điều khoản về tài sản bảo đảm.

[4.2] Xét thấy, các hợp đồng trên đều được các bên thống nhất thỏa thuận ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền và năng lực hành vi dân sự. Về hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy các hợp đồng trên là hợp pháp và là căn cứ pháp lý phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[4.3] Tổng số tiền Công ty P đã được Ngân hàng giải ngân là 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng) theo các khế ước nhận nợ số 06 TKV: 254559289 ngày 19/01/2018 (số tiền giải ngân là 642.000.000 đồng) và khế ước nhận nợ số 07/TKV: số 260917759 ngày 21/4/2018 (số tiền giải ngân là 33.000.000 đồng). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với A, không thanh toán nợ cho A theo như đã thỏa thuận cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty P thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nhưng Công ty P không thực hiện. Về phía Công ty P tuy không có lời khai của người đại diện theo pháp luật của Công ty về khoản nợ tín dụng tại Ngân hàng nhưng trên cơ sở trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã có đủ cơ sở kết luận về việc Công ty P đã thực hiện vay tín dụng tại Ngân hàng theo các khế ước nhận nợ nêu trên và đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ

đối với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Công ty P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo như hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ.

[4.4] Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) theo các khế ước nhận nợ số 01 TKV: 110483419 ngày 27/7/2011 (số tiền giải ngân là 220.000.000đồng) và khế ước nhận nợ số 02 TKV: 110721199 ngày 30/7/2011 (số tiền giải ngân là 780.000.000đồng); thời hạn vay là 120 tháng, kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất cho vay trong hạn quy định trong từng khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên ngày 03/10/2018, A đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T. Mặc dù, ông Nguyễn Xuân H chỉ xác nhận nợ gốc còn lại tại Ngân hàng là đúng, về số nợ lãi phát sinh ông Nguyễn Xuân H không có quan điểm. Bị đơn là bà Lưu Thị T cũng không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng song theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở xác định việc ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T có vay tín dụng tại A và đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với A. Nên, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ.

[4.5] Xét số dư nợ Công ty P còn phải trả cho Ngân hàng: Theo Ngân hàng trình bày, tạm tính đến ngày 20/8/2021, Công ty P còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.020.498.049 (trong đó nợ gốc là 675.000.000đồng; lãi trong hạn là: 12.543.041đ; lãi quá hạn là: 332.880.781đ; phạt chậm trả là: 74.227đồng). Xét thấy các thỏa thuận về trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt do chậm trả lãi được các bên thống nhất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận này được pháp luật công nhận nên chấp nhận, cần buộc Công ty P phải trả cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/8/2021 là: 1.020.498.049đồng.

[4.6] Xét số dư nợ còn lại ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải trả cho Ngân hàng: Theo Ngân hàng trình bày, tạm tính đến ngày 20/8/2021, ông H và bà T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 145.133.256đồng, trong đó nợ gốc là 48.524.337đồng; nợ lãi trong hạn là 23.799.975đồng; lãi quá hạn là 72.215.951đồng; phạt chậm trả là 592.992đồng. Xét đối với số tiền nợ gốc chưa trả, lãi trên nợ gốc trong hạn và lãi trên nợ gốc quá hạn như trên là thỏa thuận được các bên thống nhất ghi nhận trong hợp đồng, các thỏa thuận này là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải trả cho Ngân hàng.

[4.7] Đối với phần lãi phạt chậm trả của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút phần lãi phạt chậm trả, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả của nguyên đơn là tự nguyện nên chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty P và nghĩa vụ thanh toán của ông Nguyễn Xuân H và bà

Lưu Thị T tại Ngân hàng, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số QTO.BĐCN.09210711 ngày 23/7/2011; số QTO.BĐCN.09210711/02 ngày 29/7/2011; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số QTO.BĐDN.03231010 ngày 26/10/2010; số QTO.BĐDN. 01171111 ngày 18/11/2011, cụ thể như sau:

[5.1] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 152m² tại thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 295523, sổ vào sổ CH00047 do UBND huyện An Dương cấp ngày 30/09/2010 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T.

[5.2] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 224m² tại thửa đất số 624+633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 911405, sổ vào sổ CH00277 do UBND huyện An Dương cấp ngày 28/07/2011 đứng tên chủ sử dụng là bà Lưu Thị T.

[5.3] Các tài sản thế chấp đều được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Xét thấy hợp đồng thế chấp nêu trên được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Do vậy hợp đồng thế chấp hợp pháp và là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[6] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định: Đối với thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong có vị trí kích thước hiện trạng sử dụng gồm hai phần: Phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T và phần đất nằm trên hành lang đường giao thông, trong đó:

[6.1] Phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí kích thước như sau:

- Phía bắc giáp hộ ông Q dài 31,2m
- Phía Nam giáp hộ ông C dài 31,2m
- Phía Đông giáp hành lang điện 35 KV dài 4,75m
- Phía Tây giáp đường xóm dài 5m

Diện tích thửa đất là 152m²

Trên đất có một phần nhà ở 02 tầng, kích thước 10,4 x 4,75 x 6m, mái tôn kẽm xà sắt, tường gạch 220, nền lát gạch men 600x600, cửa nhôm cuốn; phía trong cùng là nhà ở 04 tầng (sử dụng làm quán hát karaoke), kích thước 15,8 x 4,5 x 14 m, tầng 1, nền lát gạch men 600 x 600, trần gỗ dật cấp gồm phòng lễ tân và phòng hát; tầng 2, 3, 4 cầu thang lên tầng bê tông cốt thép, bậc gạch ốp đá granit, lan can tay gỗ tiện, gồm 05 phòng hát và khu vệ sinh, các phòng hát được bố trí tường cách âm, phía cuối có 01 cầu thang thoát hiểm bằng sắt lên mái.

[6.2] Phần đất thuộc hành lang đường giao thông và phần công trình kiến trúc nằm trên đất hành lang đường như sau:

Về đất nằm trên hành lang đường có vị trí:

- Phía bắc giáp phần đất hàng lang đường nhà ông Q dài 12,5m
- Phía Nam giáp đất hàng lang đường nhà ông C dài 12,5m
- Phía Đông giáp đường liên xã dài 4,5m
- Phía tây giáp thửa đất 212A dài 4,75m

Diện tích đất nằm trên hành lang đường là 57,5m²

Trên đất hành lang đường có công trình kiến trúc do ông H, bà T xây dựng như sau: Một phần nhà ở 02 tầng kích thước 11,95 x 4,5 x 6 (m), sàn gỗ, dầm thép, tường gạch chỉ 220, nền lát gạch men, mái tầng 2 tôn kẽm, xà sắt đóng trần nhựa, cửa nhôm kính, cầu thang sắt, cửa kính cường lực, phía ngoài cửa cuốn và có 02 trụ cổng.

Hiện tại toàn bộ nhà và đất nói trên do bà Lưu Thị T đang quản lý, sử dụng.

[6.3] Đối với tài sản thế chấp thuộc số thửa 624 + 633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, có vị trí, kích thước hiện trạng sử dụng như sau:

- Phía bắc giáp hộ ông Thảo dài 25m
- Phía nam giáp hộ ông Thụy dài 25m
- Phía đông giáp trục xã dài 9m
- Phía tây giáp mương dài 9m

Diện tích thửa đất là 224m²

Trên đất có tài sản là nhà xưởng lán tôn mạ màu, xà gỗ sắt, kích thước 25 x 9 x 6 (m); cửa đi tôn sắt, trong xưởng có 01 nhà tạm xây gạch ba banh, có trát, kích thước 4,6 x 4,1 và 01 nhà vệ sinh có diện tích 1,4 x 4,1

Hiện tại nhà và đất do vợ chồng anh Bùi Văn T và chị Nguyễn Thị H trực tiếp quản lý, sử dụng và cho Công ty Cổ phần phát triển xây dựng V thuê làm xưởng gia công có thu tiền thuê hàng tháng.

[7] Theo nội dung của các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, các bên đã thỏa thuận: *“Tài sản thế chấp được xử lý khi đến hạn mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, bao gồm cả trường hợp A thu hồi nợ trước hạn. Khi xử lý tài sản thế chấp, nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì... A hoặc cơ quan có thẩm quyền có toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp (cả phần diện tích vượt quá nếu có) để thu hồi nợ...”*

[8] Công ty P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với A. Căn cứ nội dung thỏa thuận của các bên đã ký trong các Hợp đồng thế chấp nêu trên thì ngoài toàn bộ tài sản là đất và công trình kiến trúc xây dựng trên đất trước khi thế chấp, các công trình kiến trúc xây dựng mới (hoặc được sửa chữa lại) sau khi ông H, bà T thế chấp cho Ngân hàng đều thuộc tài sản thế chấp. Do vậy yêu cầu về việc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

QTO.BĐCN.09210711 ngày 23/7/2011; số QTO.BĐCN.09210711/02 ngày 29/7/2011; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số QTO. BDDN.03231010 ngày 26/10/2010; số QTO.BDDN. 01171111 ngày 18/11/2011 gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 152m² tại thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 224m² tại thửa đất số 624+633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ chấp nhận và cần xem xét tuyên phát mại tài sản theo theo đúng hiện trạng thế chấp của tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T.

[9] Xét quan hệ hôn nhân của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T: Ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T từng có quan hệ vợ chồng, song đã ly hôn và được Tòa án nhân dân huyện An Dương giải quyết cho ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 276/2017/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện An Dương. Tuy nhiên, do tài sản chung, nợ chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T chưa chia nên đối với số dư nợ còn lại của khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011 của ông H và bà T tại Ngân hàng, ông H và bà T đều phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ chung cho Ngân hàng.

[10] Đối với Công ty TNHH P, theo nội dung cung cấp từ Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư Hải Phòng, Công ty P được đăng ký lần đầu vào ngày 21/01/2009 với tên doanh nghiệp được đăng ký là Công ty TNHH Tuyển Hưởng, có trụ sở tại thôn Hà Đỗ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, Hải Phòng; đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Lưu Thị T; Công ty có đăng ký thay đổi lần thứ 4 vào ngày 13/5/2017 (đổi tên doanh nghiệp từ Công ty TNHH Tuyển Hưởng thành Công ty TNHH P), đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Lưu Thị T, trụ sở hoạt động đăng ký tại: Hà Đỗ, Hồng Phong, An Dương, Hải Phòng. Công ty P ký hợp đồng tín dụng số QTO.DN.985.150817 ngày 16/8/2017 với Ngân hàng TMCP A với hạn mức cấp tín dụng là 700.000.000đồng, và thực tế số tiền được Ngân hàng giải ngân là 675.000.000đồng (theo các khế ước nhận nợ ngày 19/01/2018 và ngày 21/4/2018)

[11] Về nội dung ông H trình bày đã ký xác nhận nợ với Ngân hàng vào năm 2017 với số dư nợ là 610.000.000đồng, Ngân hàng xác nhận nội dung này là đúng, trước khi giải ngân cho Công ty P theo Hợp đồng cấp tín dụng số QTO.DN.985.150817 ngày 16/8/2017, Ngân hàng và Công ty P đã ký phụ lục hợp đồng số QTO.DN.985.150817/PL01 ngày 16/8/2017 nhằm mục đích xác nhận và kế thừa toàn bộ dư nợ Hợp đồng tín dụng QTO.DN.642.200716 ngày 27/7/2016, hợp đồng sửa đổi bổ sung số QTO.DN.642.200716/SĐBS01 ngày 01/3/2017, hợp đồng sửa đổi bổ sung số QTO.DN.985.150817 ngày 22/3/2017. Tổng dư nợ vay của các hợp đồng này sẽ được trừ vào mức cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số QTO.DN.985.150817 ngày 16/8/2017. Tổng dư nợ tín dụng gốc phát sinh của các hợp đồng này là 610.000.000đồng và các hợp đồng này đã được tất toán khoản vay. Do các hợp đồng này đã được tất toán nên Ngân hàng đã tiếp tục giải ngân cho Công ty P theo hợp đồng số QTO.DN.985.150817 ngày 16/8/2017 số

tiền 675.000.000đồng theo các Khế ước nhận nợ ngày 19/01/2018 và ngày 21/4/2018 như nêu ở trên. Đồng thời trong hợp đồng tín dụng cũng nêu rõ khoản vay tín dụng này được đảm bảo bằng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 152m² tại thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 295523, số vào sổ CH00047 do UBND huyện An Dương cấp ngày 30/09/2010 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 224m² tại thửa đất số 624+633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiên, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 911405, số vào sổ CH00277 do UBND huyện An Dương cấp ngày 28/07/2011 đứng tên chủ sử dụng là bà Lưu Thị T.

[12] Mặt khác, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QTO.BĐDN.03231010 ngày 26/10/2010 và số QTO.BĐDN.01171111 ngày 18/11/2011 với bên thế chấp là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP A, bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Tuyến Hưởng thế chấp hai tài sản nêu trên để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của Công ty Tuyến Hưởng tại A đã nêu nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên vay/ bên được cấp tín dụng với A... theo các hợp đồng tín dụng/ hợp đồng cấp tín dụng... và tất cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ... Do đó, các tài sản thế chấp này tiếp tục được sử dụng là tài sản bảo đảm của Công ty P tại A theo hợp đồng cấp tín dụng số QTO.DN.985.150817 ngày 16/8/2017.

[13] Hai tài sản thế chấp nêu trên được đảm bảo cho hai khoản vay tín dụng tại A gồm khoản vay tín dụng của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH/SĐBS ngày 29/7/2011 và khoản vay tín dụng của Công ty P theo Hợp đồng cấp tín dụng số QTO.DN.985.150817 ngày 16/8/2017. Như đã phân tích ở trên, các hợp đồng thế chấp này là căn cứ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do vậy, việc Công ty P, ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với A, A yêu cầu tuyên phát mại hai tài sản bảo đảm nói trên để thu hồi nợ cho khoản vay của Công ty P và khoản vay của ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T tại A là có căn cứ chấp nhận.

[14] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, đối với thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, ngoài phần diện tích đất và công trình kiến trúc trên đất ông H, bà T xây dựng được sử dụng hợp pháp, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H và bà T còn sử dụng phần diện tích đất 57,5m² nằm trên hành lang đường giao thông, trên có một phần nhà 02 tầng và 02 trụ công (phần kiến trúc được nêu chi tiết tại mục [6.2] phần nhận định của Tòa án). Đối với phần tài sản nằm trên diện tích đất hành lang đường thuộc đất công do Nhà nước quản lý không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không xem xét giải quyết. Tòa án chỉ giải quyết phát mại các tài sản trên diện tích đất 152m² ông H và bà T đang sử dụng hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy

nhiên, do phần tài sản được ông H và bà T xây dựng trên đất hành lang đường giao thông thuộc quản lý của Nhà nước nằm án ngữ trên lối đi vào của thửa đất. Ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác để vào diện tích đất đã thế chấp của thửa đất nên ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải có trách nhiệm tự tháo dỡ một phần nhà ở 02 tầng và 02 trụ cổng đã xây dựng trên phần đất 57,5m² thuộc hành lang đường giao thông khi phát mại tài sản này. Trường hợp ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T không tự tháo dỡ công trình này thì sẽ bị buộc phải tháo dỡ theo quyết định của cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền

[15] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 624+ 633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, Hải Phòng giữa anh Bùi Văn T và ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T, các đương sự đều xác nhận việc chuyển nhượng là tự nguyện, hợp pháp và không có tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[16] Đối với Công ty Cổ phần phát triển xây dựng V, trong quá trình thuê nhà xưởng trên diện tích đất 224m² thuộc số thửa 624 + 633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, Công ty VTDC có sửa chữa lại một phần công trình kiến trúc trên đất và không có yêu cầu gì về phần công trình đã sửa chữa nên không xem xét giải quyết.

[17] Về án phí: Công ty TNHH P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 297, 299, 303, 306, 307, 317, 318 khoản 1 Điều 351; khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự;

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

Căn cứ các điều 23 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định về Giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ các điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc Công ty TNHH P phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 20 tháng 8 năm 2021 là: 1.020.498.049đồng, trong đó nợ gốc là: 675.000.000đồng, nợ lãi trong hạn 12.543.041đồng, nợ lãi quá hạn. 332.880.781đồng, lãi phạt chậm trả 74.227đồng

1.2. Buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải liên đới trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 20 tháng 8 năm 2021 là: 144.540.263đồng, trong đó nợ gốc là 48.524.337đồng, nợ lãi trong hạn là: 23.799.975đồng, nợ lãi quá hạn là 72.215.951đồng.

2. Đình chỉ phần lãi phạt chậm trả của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH P 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 cấp tín dụng số QTO.DN.985.150817 và Phụ lục hợp đồng số QTO.DN.985.150817/PL01 cùng ký ngày 16/08/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T 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 trung – dài hạn số QTO.CN.09210711/DH ngày 23/7/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng trung dài hạn số QTO.CN.09210711/DH/SĐBS ngày 29/7/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Công ty P; ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất của Ngân hàng.

Trong trường hợp Công ty TNHH P, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm gồm:

+/ Thừa đất số 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, có diện tích 152m² và toàn bộ công trình kiến trúc gắn liền với đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 295523, sổ vào sổ CH00047 do UBND huyện An Dương cấp ngày 30/09/2010 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T, cụ thể như sau:

- Phía bắc giáp hộ ông Q dài 31,2m
- Phía Nam giáp hộ ông C dài 31,2m
- Phía Đông giáp hành lang điện 35 KV dài 4,75m
- Phía Tây giáp đường xóm dài 5m

Diện tích thửa đất là 152m²

Trên đất có nhà ở 04 tầng nằm trên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần nhà ở 02 tầng, kích thước 10,4 x 4,75 x 6m, mái tôn kẽm xà sắt, tường gạch 220, nền lát gạch men 600x600, cửa nhôm cuốn; phía trong cùng là nhà ở 04 tầng (sử dụng làm quán hát karaoke), kích thước 15,8 x 4,5 x 14 m, tầng 1, nền lát gạch men 600 x 600, trần gỗ dật cấp gồm phòng lễ tân và phòng hát; tầng 2, 3, 4 cầu thang lên tầng bê tông cốt thép, bậc gạch ốp đá granit, lan can tay gỗ tiện, gồm 05 phòng hát và khu vệ sinh, các phòng hát được bố trí tường cách âm, phía cuối có 01 cầu thang thoát hiểm bằng sắt lên mái.

+/- Và diện tích đất 224m² thuộc sổ thửa 624 + 633, tờ bản đồ số 02, thôn Kinh Giao, xã Tân Tiến, huyện An Dương, Hải Phòng và toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trên đất, cụ thể như sau:

- Phía bắc giáp hộ ông T dài 25m
- Phía nam giáp hộ ông T dài 25m
- Phía đông giáp trục xã dài 9m
- Phía tây giáp mương dài 9m

Diện tích thửa đất là 224m²

Trên đất có tài sản là nhà xưởng lán tôn mạ màu, xà gồ sắt, kích thước 25 x 9 x 6 (m); cửa đi tôn sắt, trong xưởng có 01 nhà tạm xây gạch ba banh, có trát, kích thước 4,6 x 4,1 và 01 nhà vệ sinh có diện tích 1,4 x 4,1

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm nói trên sau khi thanh toán số dư nợ tín dụng còn lại của Công ty TNHH P; số dư nợ còn lại của ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T tại Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T. Nếu không đủ thì Công ty TNHH P, ông Nguyễn Xuân H, bà Lưu Thị T phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong nợ.

3. Trường hợp phải phát mại tài sản bảo đảm thuộc sổ thửa 212A, tờ bản đồ số 19, thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 57,5m² gồm một phần nhà ở 02 tầng và 02 trụ cổng (vị trí kích thước đất hàng lang và công trình kiến trúc xây dựng cụ thể được nêu tại đoạn [6.2] phần nhận định của Tòa án). Nếu ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T không tự tháo dỡ công trình này sẽ bị buộc phải tháo dỡ theo quyết định của cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền.

4. Về án phí: Công ty TNHH P phải nộp 42.614.941 đồng án phí sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Ông Nguyễn Xuân H và bà Lưu Thị T phải liên đới nộp 7.227.013 đồng án phí sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương gồm 3.163.258 đồng (theo Biên lai thu tiền số 0012825 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương) và 19.175.801 đồng (theo Biên lai thu tiền số 0012826 ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương).

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

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- THADS huyện An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HC-TP.

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

Cao Văn Tuấn

