

Bản án số: 11/2021/KDTM-ST
Ngày 11-11-2021
V/v tranh chấp nghĩa vụ thanh toán,
xử lý tài sản bảo đảm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Sinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Hải
2. Ông Bùi Văn Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Lệ Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại sơ thẩm thụ lý số: 01/2021/TLST-KDTM ngày 11 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp nghĩa vụ thanh toán, xử lý tài sản bảo đảm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 6 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 108/2021/TB-KDTM ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN (sau đây viết tắt là Ngân hàng DN); địa chỉ trụ sở chính: Tháp A số 35 B, quận C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN: Ông D - Giám đốc; ông E - Phó Giám đốc; ông F - Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp 2; bà G - Phó Trưởng phòng quản lý rủi ro của Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN - Chi nhánh Hải Phòng; địa chỉ: Số 68-70 H, phường I, quận J, thành phố Hải Phòng. Bà G, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần GM (sau đây viết tắt là Công ty GM); địa chỉ: Số 01, ngõ 2 K, phường L, quận M, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần GM: Bà NLQ1 - Giám đốc Công ty Cổ phần GM. Vắng mặt.

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

3.1. Bà NLQ1; địa chỉ: Tổ 11 phường N, quận O, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.2. Ông NLQ2; địa chỉ: Tổ 11 phường N, quận O, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.3. Ông NLQ3, địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội; Địa chỉ thư điện tử: Q@gmail.com. Có mặt.

3.4. Bà NLQ4; địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội; địa chỉ thư điện tử: R@gmail.com. Vắng mặt.

3.5. *Ngân hàng NLQ5 (sau đây viết tắt là Ngân hàng NLQ5)*; địa chỉ: Số 2 S, phường T, quận U, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp Ngân hàng NLQ5: Ông V, Giám đốc chi nhánh quận O; bà W, Phó Giám đốc chi nhánh quận O; ông X, Phó trưởng phòng phụ trách Phòng tín dụng Chi nhánh quận O, thành phố Hà Nội; đều địa chỉ: Số 99 Y, quận O, thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt.

3.6. *Văn phòng Công chứng NLQ6 (sau đây viết tắt là Văn phòng NLQ6)*, địa chỉ: Số 48 phố Z, phường AA, quận U, thành phố Hà Nội,

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng NLQ6: Ông AB, Trưởng Văn phòng Công chứng NLQ6, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 9 năm 2020, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà G trình bày:

Trên cơ sở đề nghị vay bổ sung vốn, kinh doanh của Công ty GM, Ngân hàng DN cấp hạn mức tín dụng, giải ngân cho Công ty GM với tổng số tiền 35.000.000.000 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2018/8572488/HĐTD ngày 05-02-2018, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày 05-02-2018 đến hết ngày 31-01-2019, thời hạn vay theo các hợp đồng tín dụng cụ thể, mức lãi suất theo các hợp đồng tín dụng cụ thể. Theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 03/2018/8572488/HĐTD ngày 30-3-2018 với số tiền vay là: 4.490.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 04/2018/8572488/HĐTD ngày 01-6-2018 với số tiền vay là 7.569.345.490 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 05/2018/8572488/HĐTD ngày 01-6-2018 với số tiền vay là: 10.440.654.510 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 06/2018/ 8572488/HĐTD ngày 17-8-2018 với số tiền vay là: 6.444.465.500 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 07/2018/8572488/HĐTD ngày 17-8-2018 với số tiền vay là: 6.055.534.500 đồng. Thời hạn vay đều là 06 tháng; lãi suất hai bên thỏa thuận theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân là 6,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất thỏa thuận trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Tính từ thời điểm cho vay đến nay, mức lãi suất trong hạn đều tính là 6,5%/năm, lãi suất quá hạn là 9,75%/năm. Công ty GM đã trả nợ lãi là 377.600.138 đồng, vì

phạm nghĩa vụ thanh toán 05 hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên từ ngày 20-9-2018. Công ty GM phải thanh toán cho Ngân hàng DN toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 11-11-2021 là 45.635.101.438 đồng (Trong đó nợ gốc là: 35.000.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là: 775.482.054 đồng, dư nợ lãi quá hạn là: 9.859.619.383 đồng) và phải hoàn trả lại cho ngân hàng chi phí tạm ứng xem xét, thẩm định tại chỗ là 88.000.000 đồng.

Bảo đảm cho khoản vay trong các hợp đồng tín dụng của Công ty GM, các bên thế chấp (gồm: bà NLQ1, vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1, vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4) tự nguyện thế chấp 04 bất động sản theo các hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm với nguyên tắc, nội dung thỏa thuận tương tự, thế chấp toàn bộ tài sản bảo đảm. Kể từ ngày bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu Công ty GM không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng DN có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định pháp luật, đó là:

Phát mại quyền sử dụng đất 286 m² đất ở đô thị của bà NLQ1 tại thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 06, ở địa chỉ: Số 64/139 phố AC, Tổ 3, phường AD, quận AE, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD746697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-LB 02581 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14-3-2016 (cấp cho ông AF, chuyển nhượng cho Bà NLQ1 ngày 29-5-2018).

Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm 130,5 m² đất ở tại đô thị và nhà ở cấp 3 diện tích xây dựng 81,1 m² với diện tích sàn 284 m² thuộc quyền sở hữu của bà NLQ1 tại thửa đất số 65(1P), tờ bản đồ số 5H-IV-11, ở địa chỉ: Lô III-1/01, 151A AG, phường AH, quận AI, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 225953, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 51562 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27-12-2017 cho bà NLQ1.

Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 61,9 m² đất ở thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3 tại thửa đất số 23(1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 210987 do UBND huyện AJ (nay là quận M) thành phố Hà Nội cấp ngày 20-3-2009 cho bà NLQ4 và ông NLQ3.

Phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 624 m² đất, trong đó: 200 m² đất ở, 424 m² đất vườn thuộc quyền sở hữu của ông NLQ2, bà NLQ1 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R829508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02307 QSĐĐ/1338QĐ/UBH do Ủy ban nhân dân huyện AN, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 23-7-2009 (cấp cho hộ ông AO, chuyển nhượng cho ông NLQ2, bà NLQ1 ngày 11-4-

2017). Trong quá trình thi hành án, Ngân hàng DN tự tháo dỡ hoặc Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tháo dỡ phần tôn trên mái tôn, cột sắt đỡ mái tôn nằm ngoài thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình.

Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện trạng ranh giới, mốc giới, công trình, vật kiến trúc tài sản gắn liền với đất giữ nguyên hiện trạng như thời điểm giao kết 04 hợp đồng thế chấp tài sản. Tài sản gắn liền thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, ở địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R829508, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02307 QSDĐ/ 1338QĐ/UBH do UBND huyện AN, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 23-7-2009 (cho hộ ông AO, chuyển nhượng cho ông NLQ2 và bà NLQ1 ngày 11-4-2017) có một phần mái tôn, cột khung thép chồng lẫn sang thửa đất của Ngân hàng NLQ5 được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 19-6-2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bảo đảm quyền lợi, lợi ích hợp pháp, hạn chế tranh chấp, thì Ngân hàng DN đề nghị Tòa án xem xét, quyết định việc tự nguyện của Ngân hàng DN tự nguyện tháo dỡ trong quá trình thi hành án hoặc Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tháo dỡ phần tài sản gắn liền nằm ngoài thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42 là phần tôn trên mái tôn, cột sắt đỡ mái tôn và không yêu cầu gì vì giá trị tài sản này không đáng kể.

Nếu số tiền sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty GM phải tiếp tục thanh toán cho đến khi hết toàn bộ khoản nợ các hợp đồng tín dụng trên.

Bị đơn Công ty Cổ phần GM và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông NLQ2, bà NLQ1 đều vắng mặt, không thông báo việc thay đổi địa chỉ và không có bất kỳ lời khai trong suốt quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3 thống nhất trình bày như sau:

Vợ chồng ông bà sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với tại thửa đất số 23(1); có quyền sử dụng ngõ đi chung tại thửa đất số 23(4), tờ bản đồ số 16, ở địa chỉ: Phường I, quận M, thành phố Hà Nội, địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 210987 do UBND huyện AJ (nay là quận M) thành phố Hà Nội cấp ngày 20-3-2009 cho bà NLQ4 và ông NLQ3. Nguồn gốc nhà đất này do ông bà nhận chuyển nhượng, đăng ký sang tên chủ quyền sử dụng đất. Cùng năm 2009, ông bà chi phí khoảng 450.000.000 đồng xây nhà 3 tầng trên thửa đất với diện tích xây dựng phù hợp với diện tích thửa đất 61,9m². Sau đó, ông bà tự sửa chữa, ngăn thành 02 căn nhà có diện tích xây dựng bằng nhau khoảng 31 m²/ mỗi căn nhà. Đến nay, nhà, công trình gắn liền với thửa đất 23(1) giữ nguyên hiện trạng như thời điểm ký thế chấp. Nhà đất trên thửa đất 23(1) không có tranh

chấp, vẫn do vợ chồng ông bà sở hữu, sử dụng. Vợ chồng ông cùng 03 hộ dân khác vẫn sử dụng ngõ đi chung trên thửa đất 23(4). Ông là chủ thầu sửa chữa công trình cho vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1. Ông nhận lời đề nghị của ông NLQ2 làm quản lý xưởng gỗ của vợ chồng NLQ2, NLQ1 tại địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình. Khoảng cuối năm 2017, đầu năm 2018, anh NLQ2 đề nghị vợ chồng ông bà cho mượn quyền sử dụng đất để làm các thủ tục thế chấp tài sản của vợ chồng ông bà, nhằm cho công ty của vợ chồng NLQ2, NLQ1 vay tiền của ngân hàng DN chi nhánh Hải Phòng để phát triển kinh doanh. Do tin tưởng vợ chồng NLQ2, NLQ1 kinh doanh thuận lợi, mong muốn có nhiều việc làm, thu nhập từ việc hợp tác, phát triển thiện chí giữa vợ chồng NLQ2, NLQ1, Công ty GM với ông trong hoạt động xây dựng, nên vợ chồng ông bà có ký kết hợp đồng công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng vợ chồng ông bà không hề được hưởng lợi gì trong việc Công ty GM vay tiền tại Ngân hàng DN. Ông hỗ trợ giúp đỡ NLQ2 đi lại từ Hà Nội lên tỉnh Hòa Bình hoặc giúp NLQ2 quản lý xưởng gỗ khoảng 02 tháng từ tháng 02-2018 đến tháng 03-2018. Từ khoảng tháng 06-2018, sau khi Công ty GM vay xong khoản tiền của ngân hàng DN, thì vợ chồng ông bà không liên lạc được với ông NLQ2 từ đó cho đến nay. Vợ chồng ông bà lo lắng về tài sản thế chấp nhà đất, đã liên lạc với ngân hàng bàn phương án xóa thế chấp nhà đất đó là: Vợ chồng ông bà tự nguyện thanh toán hỗ trợ cho Công ty GM đối với Ngân hàng DN bằng số tiền 2.228.000.000 đồng theo Biên bản thẩm định giá của DN, nhưng ngân hàng không đồng ý phương án đề xuất. Vợ chồng ông bà sẽ cố gắng vay mượn gia đình, bạn bè để có đủ số tiền này thanh toán cho ngân hàng vì gia đình vợ chồng con cái gồm 04 người hiện nay chỉ có một nhà đất này để sinh sống. Trường hợp một trong hai vợ chồng ông bà vắng mặt tại phiên tòa, thì sẽ ý kiến như tại buổi làm việc hôm nay, hoặc ý kiến thống nhất mà một người có mặt trình bày tại phiên tòa.

Ngày 08-11-2021, ông NLQ3 gửi Đơn đề ngày 06-11-2021 về việc yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu với các lý do đó là: Hợp đồng có thế chấp 66 m² trên thửa đất 23(4) của ngõ đi chung, hợp đồng tín dụng không căn cứ vào giá trị định giá tài sản mà cho vay vượt hạng mức tín dụng, không thực hiện định giá nhà, không biết số tiền giải ngân cho vay. Tại phiên tòa, ông đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa, tham gia hỏi, trình bày, nhưng không ý kiến tranh luận, đối đáp đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng DN.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NLQ5 trình bày như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 42 tại Xóm AU, xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 282718 do UBND huyện AN cấp ngày 17-10-2017 cấp cho ông NLQ2, bà NLQ1, thay đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 282758 do UBND huyện AN cấp ngày 28-11-2017. Theo sơ đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện AN và UBND xã AM,

huyện AN, tỉnh Hòa Bình cung cấp đều có ranh giới, mốc giới rõ ràng, không có sự chồng lấn và đã được thực hiện thủ tục thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, các ranh giới, mốc giới hai thửa đất không chồng lấn, tranh chấp, mà chỉ liền kề nhau.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng NLQ6 trình bày như sau:

Văn phòng Công chứng NLQ6 cung cấp hồ sơ công chứng và thực hiện trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng thế chấp tài sản liên quan vụ án đều bảo đảm đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng NLQ6 không có trách nhiệm gì, nên đề nghị được xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ3 có mặt tại phiên tòa hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt, đều chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo pháp luật của Công ty GM, ông NLQ2, bà NLQ1 đều vắng mặt không có lý do, không có văn bản ý kiến trình bày, chưa thực hiện theo các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bảo đảm quy định pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty GM phải thanh toán cho Ngân hàng DN toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 11 tháng 11 năm 2021 là 45.635.101.438 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2018/ 8572488/HĐTD ngày 05-02-2018 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 03/2018/ 8572488/HĐTD ngày 30-3-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 04/2018/ 8572488/HĐTD ngày 01-6-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 05/2018/ 8572488/HĐTD ngày 01-6-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 06/2018/ 8572488/HĐTD ngày 17-8-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 07/2018/ 8572488/HĐTD ngày 17-8-2018. Trong đó nợ gốc là: 35.000.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là: 775.482.054 đồng, dư nợ lãi quá hạn là: 9.859.619.383 đồng.

Kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2021 cho đến khi thi hành án xong, Công ty GM còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi, lãi suất cho vay, thì lãi, lãi suất cho vay được xác định theo thỏa thuận của các bên và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất. Trường hợp Công ty GM không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, thì Ngân hàng DN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý những tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn Công ty GM phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng DN khởi kiện tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản tại Tòa án nơi thực hiện hợp đồng tín dụng tại trụ sở của Ngân hàng DN Chi nhánh Hải Phòng; địa chỉ: Số 68-70 H, phường I, quận J, thành phố Hải Phòng mà đương sự thỏa thuận trong hợp đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[2] Căn cứ kết quả xác minh của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Công an phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy và Công an phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, thì Công ty Cổ phần GM vẫn đăng ký hoạt động bình thường tại địa chỉ: Số 01, ngõ 2 K, phường L, quận M, thành phố Hà Nội, nhưng thực tế Công ty GM không còn hoạt động, không có biển hiệu công ty tại địa chỉ này, không có thông tin gì về doanh nghiệp và người đại diện theo pháp luật của công ty. Kết quả xác minh làm rõ: Vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1 vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng thực tế không còn sinh sống tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ 11 phường N, quận O, thành phố Hà Nội, không có thông tin gì.

[3] Tòa án tiến hành thông báo, cấp, tổng đạt hợp lệ, hợp pháp cho bị đơn Công ty GM, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông NLQ2, bà NLQ1 theo thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và theo thủ tục niêm yết công khai, bảo đảm quy định các điều 178, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn Công ty GM, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông NLQ2, bà NLQ1 đều vắng mặt suốt quá trình tố tụng, giải quyết vụ án không có lý do chính đáng. Bà NLQ4 vắng mặt, nhưng có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt với ý kiến theo ý kiến trình bày của ông NLQ3 tại phiên tòa. Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng NLQ6 và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng NLQ5 đều đề nghị được xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên tại phiên tòa lần thứ 3, phù hợp quy định các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, ông NLQ3 đề nghị hoãn phiên tòa vì ông có đơn yêu cầu độc lập chưa được Tòa án thụ lý và mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Xét thấy: Ngày 08-11-2021 trước phiên tòa lần thứ 3, ông NLQ3 có đơn yêu cầu độc lập, không bảo đảm quy định khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án xác định đây là các ý kiến phản đối của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sẽ

xem xét, nhận định, đánh giá đầy đủ các ý kiến của ông NLQ3 ở phần sau. Suốt quá trình tố tụng và tại nhiều phiên tòa, ông NLQ3 không mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp mà đến tại phiên tòa lần thứ 3, ông NLQ3 mới có ý định mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nên căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị hoãn phiên tòa của ông NLQ3.

[6] Về hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ thanh toán:

[6.1] Thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, Công ty GM có 02 thành viên là vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1 đều thỏa thuận, ký kết với Ngân hàng DN, phù hợp nguyên tắc cơ bản của pháp luật, đó là: Tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Bảo đảm quy định về điều kiện vay vốn, hồ sơ đề nghị vay vốn, loại cho vay, mức, lãi suất cho vay, bảo đảm tiền vay, thẩm định và quyết định cho vay, thỏa thuận về trả nợ gốc và lãi tiền vay, nợ quá hạn, chấm dứt cho vay, xử lý nợ, thỏa thuận cho vay, phương thức cho vay, thời hạn cho vay, Ngân hàng DN và Công ty GM tự nguyện thỏa thuận, giao kết các hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2018/8572488/HĐTD ngày 05-02-2018 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 03/2018/8572488/HĐTD ngày 30-3-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 04/2018/8572488/HĐTD ngày 01-6-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 05/2018/8572488/HĐTD ngày 01-6-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 06/2018/8572488/HĐTD ngày 17-8-2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 07/2018/8572488/HĐTD ngày 17-8-2018. Thực hiện ủy nhiệm chi của Công ty GM, Ngân hàng DN chuyển tiền thanh toán theo các hợp đồng thương mại, mua bán hàng, và Công ty GM nhận trách nhiệm nợ vay tín dụng tại Ngân hàng DN theo các hợp đồng tín dụng nêu trên. Công ty GM vay vốn tổ chức tín dụng phải đảm bảo hoàn trả nợ gốc và thanh toán tiền lãi vay đúng thời hạn đã thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Công ty GM đã thanh toán các hợp đồng tín dụng với tổng số tiền nợ lãi trong hạn là 377.600.138 đồng. Công ty GM vi phạm nghĩa vụ thanh toán các hợp đồng tín dụng, nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, quan điểm của Viện Kiểm sát về việc Công ty GM phải thanh toán cho Ngân hàng DN toàn bộ số tiền dư nợ gốc, dư nợ lãi tính đến ngày 11-11-2021 là 45.635.101.438 đồng (Trong đó nợ gốc là: 35.000.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn là: 775.482.054 đồng, dư nợ lãi quá hạn là: 9.859.619.383 đồng).

[6.2] Kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2021 cho đến khi thi hành án xong, Công ty GM còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi, lãi suất cho vay, thì lãi, lãi suất cho vay được xác định theo thỏa thuận của các bên và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất.

[7] Về hợp đồng thế chấp tài sản:

[7.1] Trên cơ sở ý kiến, các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp hợp lệ, hợp pháp, ý kiến không phản đối của đương sự khác về trình tự, thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các hợp đồng thế chấp tài sản. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ, hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm, thì xác định được: Bên nhận thế chấp (Ngân hàng DN) và các bên thế chấp (gồm: Bà NLQ1, vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1, vợ chồng bà NLQ4 và ông NLQ3) đều tự nguyện giao kết, công chứng hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm, phù hợp quy định các điều 2, 3, 117, 292, 293, 295, 298, 299, 301, 318, 319, 320, 323, 325, 401 của Bộ luật Dân sự; các điều 17, 46, 47, 53, 54 của Luật Công chứng; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8, điểm e khoản 1 Điều 21, Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

[7.2] Theo Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba đều quy định: *Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/8572488/HĐTD ngày 05-02-2018 và tất cả các hợp đồng tín dụng và/hoặc văn bản tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và bên được bảo đảm trong khoảng thời gian kể từ ngày 05-02-2018 đến ngày 05-02-2023, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác. Để tránh hiểu lầm, các Bên thống nhất rằng đây là khoảng thời gian mà trong đó các Hợp đồng, văn bản tín dụng được ký kết; thời hạn vay/ cấp tín dụng được xác định theo từng Hợp đồng, văn bản tín dụng cụ thể. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Hợp đồng này, nếu số tiền thu được lớn hơn giá trị định giá hoặc lớn hơn giá trị định giá lần gần nhất trước khi xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng được quyền sử dụng toàn bộ số tiền đó để thanh toán các khoản nợ vay và/hoặc bảo lãnh của Bên được bảo đảm tại Ngân hàng.*

[7.3] Theo khoản 3 Điều 318 của Bộ luật Dân sự 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.*

[7.4] Căn cứ Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8572488/HĐTC ngày 27-3-2018 (giữa ông NLQ3, bà NLQ4 và Ngân hàng DN), Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 03/2018/8572488/HĐTC ngày 27-3-2018 (giữa ông NLQ2, bà NLQ1 và Ngân hàng DN), Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8572488/HĐTC ngày 31-5-2018 (giữa bà NLQ1 và Ngân hàng DN), Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2018/8572488/HĐTC ngày 05-02-2018 (giữa bà NLQ1 và Ngân hàng DN), các bên thế chấp đều cam kết dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Công ty GM đối với Ngân hàng DN. Do vậy, tài sản bảo đảm của các bên thế chấp (gồm: Bà NLQ1, vợ chồng ông NLQ2, bà

NLQ1, vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3) theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng DN, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Công ty GM đối với Ngân hàng DN theo các hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền dư nợ gốc, dư nợ lãi tính đến ngày 11-11-2021 là 45.635.101.438 đồng.

[8] Về quyền sở hữu, hiện trạng tài sản bảo đảm: Trên cơ sở ý kiến, các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp hợp lệ, hợp pháp, ý kiến không phản đối của đương sự khác; căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ quản lý đăng ký đất đai của Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội, hồ sơ công chứng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Văn phòng Công chứng AP, Văn phòng Công chứng AQ, Văn phòng Công chứng NLQ6, thành phố Hà Nội. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản bảo đảm đều thể hiện: Quyền sử dụng thửa đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, không có tranh chấp, giữ hiện trạng như thời điểm thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm. Cụ thể xác định quyền sở hữu, hiện trạng tài sản bảo đảm như sau:

[8.1] Bà NLQ1 sở hữu quyền sử dụng đất 286 m² đất ở đô thị tại thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Số 64/139 phố AC, Tổ 3, phường AD, quận AE, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD746697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-LB 02581 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14-3-2016 cho ông AF, chuyển nhượng cho Bà NLQ1 ngày 29-5-2018 (hồ sơ số 1804002686BD). Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-4-2021, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần AT thể hiện: Thửa đất này có bức tường cao khoảng 50 cm, xây bằng gạch chỉ do bà NLQ1 xây lên, ngoài ra không có công trình gì khác, vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên thế chấp với kết quả đo đạc, sơ đồ hiện trạng thửa đất phù hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Gia đình ông AR, bà AS là gia đình giáp ranh thửa đất tự ý dựng tạm chuồng gà bằng tấm tôn proximãng rộng khoảng 2 m² để chăn nuôi, dùng một phần đất trồng để trồng rau ăn. Gia đình ông AR, bà AS đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng và cam kết sẽ tự nguyện dỡ bỏ chuồng gà, trả lại đất của bà NLQ1 khi ngân hàng, chủ sở hữu quyền sử dụng đất hoặc cơ quan nhà nước có yêu cầu và không yêu cầu bồi thường.

[8.2] Bà NLQ1 sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 130,5 m² đất ở tại đô thị và nhà ở cấp 3 diện tích xây dựng 81,1 m² với diện tích sàn 284 m² tại thửa đất số 65(1P), tờ bản đồ số 5H-IV-11, ở địa chỉ: Lô III-1/01, 151A AG, phường AH, quận AI, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 225953, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 51562 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27-12-2017 cho bà NLQ1. Công trình, vật kiến trúc, tài sản gắn liền thửa đất này do bà NLQ1 sở hữu do nhận chuyển nhượng. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-4-2021, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần AT thể hiện: Nhà 03 tầng, 01 áp

mái, xây kiên cố, chưa chát nằm trên diện tích thửa đất giống như sơ đồ hiện trạng được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhà đất này không có tranh chấp, không có người trông coi.

[8.3] Vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3 sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với tại thửa đất số 23(1) diện tích 61,9 m² đất ở và có quyền sử dụng chung ngõ đi chung 66 m² tại thửa đất số 23(4), tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 210987, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1132, số quyết định 1308/QĐ-UBND do UBND huyện AJ (nay là quận M) thành phố Hà Nội cấp ngày 20-3-2009 cho bà NLQ4 và ông NLQ3. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-4-2021, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần AT thể hiện: Công trình, vật kiến trúc, tài sản gắn liền với thửa đất số 23(1) diện tích 61,9 m² đất ở, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội có ngôi nhà bê tông 03 tầng 01 tum, được chia thành hai căn cạnh nhau nằm trên thửa đất ở như sơ đồ hiện trạng được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần AT lập. Nhà đất này đều do vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3 xây dựng, sở hữu, sử dụng, không có tranh chấp.

[8.4] Vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1 sở hữu quyền sử dụng 624 m² đất, trong đó: 200 m² đất ở, 424 m² đất vườn tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, ở địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R829508, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD số 02307 QSDĐ/ 1338QĐ/UBH do Ủy ban nhân dân huyện AN, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 23-7-2009 cho hộ ông AO, chuyển nhượng cho ông NLQ2 và bà NLQ1 ngày 11-4-2017. Công trình, vật kiến trúc, tài sản gắn liền thửa đất này do vợ chồng ông NLQ2 và Bà NLQ1 tạo lập, sở hữu, hiện không có tranh chấp, không có người trông coi. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23-4-2021, sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty Cổ phần AT thể hiện: Mốc giới thửa đất và tài sản gắn liền với đất (tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R829508, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD số 02307 QSDĐ/ 1338QĐ/UBH do Ủy ban nhân dân huyện AN, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 23-7-2009 cho hộ ông AO, chuyển nhượng cho Ông NLQ2 và Bà NLQ1 ngày 11-4-2017) được đánh dấu bằng sơn màu đỏ, 4 mốc tại bốn góc của thửa đất được đánh ký hiệu vòng tròn và chữ sơn đỏ M1, M2, M3, M4. Trên đất có nhà xưởng được dựng bằng khung sắt, mái tôn mạ màu (02 mái); chiều cao nhà xưởng từ nền xưởng đến đỉnh mái cao 7m, từ nền xưởng đến chân mái tôn cao 6,3m, dài mái tôn 46,5m, rộng mái tôn 12,5m. Trên lối vào của thửa đất giáp mặt đường Hồ Chí Minh thuộc hành lang quy hoạch đường và phía tây của thửa đất có bức tường gạch ba banh cao 2,4 m dùng để vây 01 mặt của nhà xưởng với đường giao thông. Cũng tại lối vào thửa đất giáp mặt đường Hồ Chí Minh nằm trong hành lang quy hoạch đường có một Miếu thờ của Công ty Cổ phần

GM để lại, dựng bằng gỗ, mái ngói mũi, nền bê tông; chiều cao 1.8m, chiều dài 2.1m, rộng 1.7m, mái xoải 0.8m. Một phần nhà xưởng của thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42 này là phần tôn trên mái tôn, cột sắt đỡ mái tôn được xây lấn sang thửa đất số 189, tờ bản đồ số 42 tại Xóm AU, xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình (cũng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 42, 189, tờ bản đồ số 42 tại Xóm AU, xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình là tài sản bảo đảm của vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1, hiện đang do Ngân hàng NLQ5 đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại theo Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 01/2019/ KDTM-ST ngày 19-6-2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tại phiên tòa, Ngân hàng DN tiếp tục khẳng định tự nguyện tháo dỡ trong quá trình thi hành án hoặc Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tháo dỡ phần tôn trên mái tôn, cột sắt đỡ mái tôn nằm ngoài thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình. Do vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng NLQ5 được bảo đảm trong quá trình thi hành án đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 19-6-2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

[9] Về ý kiến phản đối của ông NLQ3:

[9.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm của vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4 tại thửa đất số 23(1) diện tích 61,9 m² đất ở tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội; không yêu cầu xử lý quyền sử dụng chung ngõ đi chung 66 m² tại thửa đất số 23(4). Tại Biên bản định giá ngày 27-3-2018 thể hiện thỏa thuận của Ngân hàng DN và vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4 thống nhất định giá quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 23(1) diện tích 61,9 m², tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ nêu trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4; không định giá đối với phần ngõ đi chung 66 m² tại thửa đất số 23(4), không tiến hành định giá đối với tài sản gắn liền với đất là nhà 3 tầng xây năm 2009 không tranh chấp nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Ý kiến của người đại diện hợp pháp của DN về việc hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với mục đích mô tả 61,9 m² đất ở là tài sản thế chấp, còn 66 m² là ngõ đi chung. Trên cơ sở nhận định này và nhận định Mục [7], thì không có căn cứ hợp pháp theo quy định các điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 407, 408 của Bộ luật Dân sự để xác định Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8572488/HĐTC ngày 27-3-2018 (giữa Ngân hàng DN với vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3) bị vô hiệu toàn bộ hoặc bị vô hiệu đối với trách nhiệm bảo đảm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4 tại thửa đất số 23(1) diện tích 61,9 m² đất, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội.

[9.2] Trên cơ sở thỏa thuận Điều 4 của Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8572488/HĐTC ngày 27-3-2018, Biên bản định giá ngày 27-3-2018, thì không có căn cứ hợp pháp chấp nhận ý kiến của ông

NLQ3 về việc hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu với lý do hợp đồng tín dụng không căn cứ vào giá trị định giá tài sản mà cho vay vượt hạng mức tín dụng, không thực hiện định giá nhà, không biết số tiền giải ngân cho vay.

[9.3] Từ nhận định nêu trên, không có căn cứ hợp pháp chấp nhận các ý kiến phản đối của ông NLQ3. Do các bên thỏa thuận tự nguyện, nên bên thế chấp gồm ông NLQ3, bà NLQ4 đều phải có trách nhiệm thực hiện đúng cam kết thỏa thuận dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 23(1) diện tích 61,9 m², tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Công ty GM đối với Ngân hàng DN theo các hợp đồng tín dụng nêu trên.

[10] Về xử lý tài sản bảo đảm: Các bên thế chấp (gồm: Bà NLQ1, vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ1, vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3) đều là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự quy định: *Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bên nhận thế chấp, quan điểm của Viện Kiểm sát về việc Ngân hàng DN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại những tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty GM không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, đó là:

[10.1] Quyền sử dụng đất 286 m² đất ở đô thị của bà NLQ1 tại thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 06, ở địa chỉ: Số 64/139 phố AC, Tổ 3, phường AD, quận AE, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD746697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-LB 02581 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14-3-2016 (cấp cho ông AF, chuyển nhượng cho Bà NLQ1 ngày 29-5-2018).

[10.2] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm 130,5 m² đất ở tại đô thị và nhà ở cấp 3 diện tích xây dựng 81,1 m² với diện tích sàn 284 m² thuộc quyền sở hữu của bà NLQ1 tại thửa đất số 65(1P), tờ bản đồ số 5H-IV-11, ở địa chỉ: Lô III-1/01, 151A AG, phường AH, quận AI, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 225953, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 51562 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27-12-2017 cho Bà NLQ1.

[10.3] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 61,9 m² đất ở thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3 tại thửa đất số 23(1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 210987 do UBND huyện AJ (nay là quận M) thành phố Hà Nội cấp ngày 20-3-2009 cho bà NLQ4 và ông NLQ3. Trên cơ sở ý kiến của đương sự, cần chấp nhận đề nghị của vợ

chồng ông NLQ3, bà NLQ4 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật.

[10.4] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 624 m² đất, trong đó: 200 m² đất ở, 424 m² đất vườn thuộc quyền sở hữu của ông NLQ2, bà NLQ1 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R829508, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD số 02307 QSDĐ/ 1338QĐ/UBH do Ủy ban nhân dân huyện AN, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 23-7-2009 (cấp cho hộ ông AO, chuyển nhượng cho ông NLQ2, bà NLQ1 ngày 11-4-2017). Cần chấp nhận ý kiến của nguyên đơn về việc: Trong quá trình thi hành án, Ngân hàng DN tự tháo dỡ hoặc Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật, tháo dỡ phần tôn trên mái tôn, cột sắt đỡ mái tôn nằm ngoài thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình và nguyên đơn không yêu cầu bồi thường, xử lý đối với phần tài sản tháo dỡ này.

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ và cũng cam kết trong quá trình thi hành án, nên Văn phòng NLQ6 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì và Ngân hàng NLQ5, đương sự khác đều được bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp.

[12] Về án phí và chi phí tố tụng: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn Công ty GM phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 153.635.101 đồng và trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 75.065.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tài liệu, chứng cứ về tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thì bị đơn Công ty GM phải hoàn trả cho Ngân hàng DN số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 04 thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên ở thành phố Hà Nội, tỉnh Hòa Bình là 88.000.000 đồng. Số tiền chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng do đương sự có yêu cầu thông báo chịu, bảo đảm quy định khoản 2 Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b, g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, các điều 179, 180, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 2, 3, 117, 292, 293, 295, 298, 299, 301, 318, 319, 320, 323, 325, 401 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 17, 46, 47, 53, 54 của Luật Công chứng;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8, điểm e khoản 1 Điều 21, Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ vào các điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; các điều 9, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 27, 28 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ vào các điều 7, 8, 10 và 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN.

Công ty Cổ phần GM phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN toàn bộ số tiền dư nợ gốc, dư nợ lãi tính đến ngày 11 tháng 11 năm 2021 là 45.635.101.438 (Bốn mươi năm tỉ, sáu trăm ba mươi năm triệu, một trăm linh một nghìn, bốn trăm ba mươi tám) đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2018/8572488/HĐTD ngày 05 tháng 02 năm 2018 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 03/2018/8572488/HĐTD ngày 30 tháng 3 năm 2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 04/2018/8572488/HĐTD ngày 01 tháng 6 năm 2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 05/2018 /8572488/HĐTD ngày 01 tháng 6 năm 2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 06 /2018 /8572488/ HĐTD ngày 17 tháng 8 năm 2018; Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 07/2018/ 8572488/HĐTD ngày 17 tháng 8 năm 2018. Trong đó, dư nợ gốc là: 35.000.000.000 (Ba mươi năm tỉ) đồng, dư nợ lãi trong hạn là: 775.482.054 (Bảy trăm bảy mươi năm triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, không trăm năm mươi bốn) đồng, dư nợ lãi quá hạn là: 9.859.619.383 (Chín tỉ, tám trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm mười chín nghìn, ba trăm tám mươi ba) đồng.

Kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2021 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần GM còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi, lãi suất cho vay, thì lãi, lãi suất cho vay được xác định theo thỏa thuận của các bên và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất.

Trường hợp Công ty Cổ phần GM không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại những tài sản bảo đảm để thu hồi nợ như sau:

Quyền sử dụng 286 m² đất ở đô thị của bà NLQ1 tại thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Số 64/139 phố AC, Tổ 3, phường AD, quận AE, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD746697, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-LB

02581 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 3 năm 2016 (cấp cho ông AF, chuyển nhượng cho bà NLQ1 ngày 29 tháng 5 năm 2018).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm: 130,5 m² đất ở tại đô thị và nhà ở cấp 3 diện tích xây dựng 81,1 m² với diện tích sàn 284 m²) thuộc quyền sở hữu của bà NLQ1 tại thửa đất số 65(1P), tờ bản đồ số 5H-IV-11, địa chỉ: Lô III-1/01, số 151A AG, phường AH, quận AI, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 225953, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 51562 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 12 năm 2017 cho bà NLQ1.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 61,9 m² đất ở thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà NLQ4, ông NLQ3 tại thửa đất số 23(1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Số 10 hẻm 53/59/50 phố P, phường I, quận M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 210987 do Ủy ban nhân dân huyện AJ (nay là quận M), thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 3 năm 2009 cho bà NLQ4 và ông NLQ3. Vợ chồng ông NLQ3, bà NLQ4 được quyền ưu tiên mua lại tài sản phát mại này phù hợp quy định pháp luật.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 624 m² đất (trong đó: 200 m² đất ở, 424 m² đất vườn) thuộc quyền sở hữu của ông NLQ2, bà NLQ1 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R829508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD số 02307 QSDĐ/1338QĐ/UBH do Ủy ban nhân dân huyện AN, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 23 tháng 7 năm 2009 (cấp cho hộ ông AO, chuyển nhượng cho ông NLQ2, bà NLQ1 ngày 11 tháng 4 năm 2017). Trong quá trình thi hành án tài sản này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN tự tháo dỡ hoặc Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật, tháo dỡ phần tôn trên mái tôn, cột sắt đỡ mái tôn nằm ngoài thửa đất số 161, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: Xóm AK (nay là thôn AL), xã AM, huyện AN, tỉnh Hòa Bình.

Công ty Cổ phần GM phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần GM phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh, thương mại là 153.635.101 (Một trăm năm mươi ba triệu, sáu mươi ba nghìn, một trăm linh một) đồng. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN số tiền tạm ứng án phí là 75.065.000 (Bảy mươi năm triệu, không trăm sáu mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 10154 ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần GM phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần DN chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 88.000.000 (tám mươi tám triệu) đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời 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 thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tp.Hải Phòng;
- VKSND tp. Hải Phòng;
- VKSND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Sinh