

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 08/2022/KDTM-PT
Ngày 12-4-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán:

Bà Lương Thị Hải Hà

Ông Nguyễn Quốc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2022/QĐ-PT ngày 17/3/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP NV; địa chỉ trụ sở: Số A, phường B, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông D – Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP NV – CN Hải Phòng, và ông E – Phó trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng TMCP NV – CN Hải Phòng, đều có mặt (theo Giấy ủy quyền số 69/UQ-HPH-KHDN ngày 01/7/2021 của Ngân hàng TMCP NV), đều có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần TH; địa chỉ trụ sở: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Ông H, địa chỉ: Số 65 đường I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng (theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2021 tại trụ sở Công ty CP TH), có mặt.

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

1. Ông NLQ1 (tên gọi khác NLQ1) và bà NLQ 8; đều có địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng, vắng mặt (ông NLQ1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông NLQ2 và bà NLQ3; đều có địa chỉ: L, khu M (nay là ngõ 411 N, O), phường P, quận Q, thành phố Hải Phòng, bà NLQ3 có mặt, ông NLQ2 vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Anh NLQ4, chị NLQ5; đều có địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt (chị NLQ5 có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Công ty Cổ phần NLQ6; địa chỉ trụ sở: Khu HC 11, phường R, thành phố S, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp: Anh T, địa chỉ: Khu HC 11, phường R, thành phố S, tỉnh Vĩnh Phúc – Giám đốc Công ty, vắng mặt.

5. Công ty Cổ phần NLQ7; địa chỉ: Số U, phường V, Quận W, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà X, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Hải Phòng (Giấy ủy quyền ngày 16/7/2020), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5, ông NLQ2, bà NLQ3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP NV (gọi tắt là Ngân hàng NV) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/02/2012, Ngân hàng NV và Công ty Cổ phần TH (gọi tắt là Công ty TH) ký Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01-11/ANHOA có nội dung: Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 20.000.000.000đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền đầu tư cầu cảng tổng hợp tiếp nhận tàu 3.000 tấn; phương thức rút vốn: Chuyển khoản. Thời hạn vay: 96 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn; thời gian trả nợ gốc 96 tháng theo lịch trả nợ; lãi suất cho vay trong hạn: thay đổi theo các thông báo thay đổi lãi suất cho vay dài hạn của Ngân hàng NV trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn bằng 120% lãi suất cho vay trong hạn. Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty TH và bên thế chấp tài sản có ký các Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

1. Quyền sử dụng diện tích đất 406m² và tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất thửa đất số 351, tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 427669 ngày 12/11/2004 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2011/ANHOA ngày 12/03/2012 hai bên đã ký. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện G, thành phố Hải Phòng. Tổng trị giá tài sản theo biên bản định giá tại thời điểm thế chấp là 1.827.000.000đồng.

2. Quyền sử dụng diện tích đất 42m² và toàn bộ tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất, thửa đất số 8/6 tờ bản đồ số 3-1 địa chỉ thửa đất khu M (nay là O), phường P, quận Q, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 763987 ngày 19/6/2008 do UBND Quận Q, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ2 và bà NLQ3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02-2011/ANHOA ngày 29/02/2012 được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND quận Q, thành phố Hải Phòng. Tổng trị giá tài sản theo biên bản định giá tại thời điểm thế chấp là 911.761.200đồng.

3. Quyền sử dụng diện tích đất 311m² và toàn bộ tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất, thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 930554 ngày 14/7/2008 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên chị NLQ5. Việc thế chấp được hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03-2011/ANHOA ngày 29/2/2012, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện G, thành phố Hải Phòng. Tổng trị giá tài sản theo biên bản định giá tại thời điểm thế chấp là 1.244.000.000đồng.

4. Quyền sử dụng diện tích đất 3.560m² và toàn bộ tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất, thửa đất số 193+193A, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0892597 ngày 16/5/2009 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1, bà NLQ 8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-2011/ANHOA hai bên đã ký ngày 29/2/2012. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện G, thành phố Hải Phòng. Tổng trị giá tài sản theo biên bản định giá tại thời điểm thế chấp là 1.207.840.000đồng.

Đối với các Hợp đồng thế chấp nêu trên, nghĩa vụ được đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán của bên vay cho Ngân hàng bao gồm nhưng không giới hạn ở nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, phí phát sinh từ hoặc liên quan đến tất cả các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa bên vay và Ngân hàng và tất cả các nghĩa vụ khác phát sinh của bên vay tại Ngân hàng.

5. Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-13/NHNT ngày 09/5/2013 tài sản thế chấp là 01 căn trục chân đế mã hiệu RDK 12-941 có trọng tải thiết kế: 10 tấn, Hợp đồng thế chấp được đăng ký thế chấp giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Hà Nội theo quy định. Tổng trị giá tài sản theo biên bản định giá tại thời điểm thế chấp là 3.250.000.000đồng.

6. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 gồm: Các hạng mục bất động sản đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa tiếp nhận tàu 1.000 DWT giai đoạn 1 tại khu vực đất Y của Công ty TH được UBND thành phố Hải Phòng cho Công ty TH thuê trong 50 năm (gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245946 ngày 10/5/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245947 ngày 10/5/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245945 ngày 10/5/2010, các Giấy chứng nhận đều do UBND thành

phố Hải Phòng cấp cho Công ty TH). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Hải Phòng. Tổng trị giá tài sản tạm tính khi hình thành theo biên bản định giá tại thời điểm thế chấp là 37.331.245.000đồng.

Sau khi ký các Hợp đồng trên, Ngân hàng NV và Công ty TH ký thêm các phụ lục Hợp đồng gồm phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 14/8/2012; phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 02/01/2013; phụ lục Hợp đồng số 03 ngày 22/01/2013; phụ lục Hợp đồng số 04 ngày 22/01/2013. Thực hiện Hợp đồng Ngân hàng NV đã giải ngân cho Công ty TH theo các giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/4/2012 số tiền 11.273.330.342đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 05/6/2012 số tiền 3.825.000.000đồng. Giấy nhận nợ số 03 ngày 28/8/2012 số tiền 1.000.000.000đồng; Giấy nhận nợ số 04 ngày 09/11/2012 số tiền 2.600.000.000đồng. Giấy nhận nợ số 05 ngày 27/12/2012 số tiền 1.000.000.000đồng. Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TH vay là 19.698.830.343đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản nợ chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 04/7/2014. Trong đó nợ gốc quá hạn từ kỳ trả nợ ngày 6/10/2016, nợ lãi quá hạn từ kỳ trả nợ ngày 04/07/2014. Từ ngày 15/04/2015 đến ngày xét xử, sau nhiều lần làm việc và yêu cầu Công ty trả nợ, Công ty TH đã trả một phần nợ gốc cho Ngân hàng với tổng số tiền 4.900.000.833đồng.

Ngày 14/4/2014 Ngân hàng NV nhận được Công văn số 197/ANHOA ngày 20/3/2014 của Công ty TH đề nghị Ngân hàng cho Công ty Cp NLQ6 (gọi tắt là Công ty NLQ6) được thuê lại diện tích đất 15.000m² tại cảng thủy của Công ty TH đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 Ngân hàng và Công ty TH đã ký với thời gian 30 năm để chứa hàng hóa và hoạt động chế biến dăm gỗ, xuất khẩu, bốc xếp hàng hóa qua cảng thủy. Để đảm bảo việc khai thác cảng có hiệu quả Ngân hàng đã có văn bản số 107/ CV-HPKH ngày 17/04/2014 đồng ý cho Công ty NLQ6 được cùng với Công ty TH khai thác cảng. Sau đó Công ty NLQ6 có đầu tư tài sản gì hay không Ngân hàng NV không biết do Công ty TH, Công ty NLQ6 không thông báo cho Ngân hàng. Tại buổi xem xét thẩm định tài sản của Tòa án Ngân hàng và Công ty TH đã có biên bản thống nhất các tài sản thế chấp hiện có trên ba thửa đất, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Năm 2018, Ngân hàng NV nhận được đơn của chị NLQ5, anh NLQ4 đề nghị Ngân hàng cho Công ty CP NLQ7 (gọi tắt là Công ty NLQ7) thuê lại một phần diện tích đất trong thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng mang tên chị NLQ5. Ngày 19/11/2018 Ngân hàng NV có văn bản đồng ý cho chị NLQ5, anh NLQ4 cho Công ty NLQ7 thuê lại diện tích đất 80m² để làm văn phòng kinh doanh buôn bán. Trong trường hợp xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 03-2011/ANHOA ngày 29/02/2012, bên thế chấp cam kết chấm dứt ngay lập tức việc cho thuê mặt bằng và chịu mọi tổn thất do việc chấm dứt đó. Sau khi ký hợp đồng thuê với Công ty TH,

Công ty NLQ7 đã xây dựng 01 căn nhà trên diện tích đất thuê và quản lý sử dụng cho đến nay.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 29/4/2020 Ngân hàng NV và Công ty TH có biên bản làm việc xác nhận số dư nợ của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký, tính đến ngày 28/4/2020 Công ty TH còn nợ khoản tiền gốc 15.198.829.510đồng và lãi 15.199.092.425đồng.

Ngày 05/06/2020, Ngân hàng NV, Công ty TH, Công ty NLQ6 đã có biên bản thỏa thuận: Ngân hàng đồng ý việc Công ty TH cho Công ty NLQ6 thuê bến bãi để thực hiện kinh doanh gỗ dăm và mặt hàng khác (nếu có). Tiền cho thuê theo sản lượng hàng xuống tàu thực tế nhưng tối thiểu không thấp hơn 120.000.000 VND/tháng (Một trăm hai mươi triệu đồng/tháng). Việc thanh toán tiền thuê hàng tháng phải hoàn thành trước ngày 15 của tháng tiếp theo liền kề. Ngân hàng đồng ý và cho phép Công ty giữ lại số tiền tương ứng 20% số tiền thuê hàng tháng để có kinh phí trả lương bảo vệ, chi phí cảng phí, các chi phí khác phát sinh để duy trì hoạt động của Công ty. Trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh, Công ty NLQ6 được quyền đầu tư máy móc thiết bị... nhưng đảm bảo không ảnh hưởng tới hiện trạng tài sản đang được Công ty TH thế chấp cho Ngân hàng. Nếu có sự đầu tư ảnh hưởng tới hiện trạng tài sản đang thế chấp phải được Ngân hàng xem xét chấp thuận trước khi thực hiện và một số thỏa thuận khác. Các bên cam kết thực hiện đúng các nội dung tại Biên bản thỏa thuận trên. Trong quá trình thực hiện, nếu Công ty NLQ6 và Công ty TH có phát sinh vi phạm các thỏa thuận tại Điều 1 của Biên bản thỏa thuận này, Ngân hàng được quyền tiếp tục khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Công ty NLQ6 sẽ không có bất cứ ý kiến gì và tự nguyện bàn giao lại mặt bằng để các bên xử lý. Sau khi ký biên bản trên Công ty TH đã thanh toán được cho Ngân hàng một phần nợ.

Tính đến hết ngày 04/01/2021 Công ty TH đã thanh toán cho Ngân hàng NV được tổng số tiền: 6.147.822.961đồng trong đó gốc 4.900.000.833đồng; lãi trong hạn 1.247.590.210đồng; lãi quá hạn 231.918đồng.

Tại Bản biên bản lấy lời khai của đương sự và tại phiên tòa Ngân hàng có quan điểm biên bản thỏa thuận ngày 05/06/2020 giữa Ngân hàng NV, Công ty TH, Công ty NLQ6 không có sự tham gia của những người có tài sản thế chấp khác, mặt khác nhiều lần Công ty TH vi phạm các thỏa thuận giữa hai bên. Do vậy, Quan điểm của Ngân hàng NV đề nghị Tòa án buộc Công ty TH phải thanh toán cho Ngân hàng NV tính đến hết ngày 04/01/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 01-11/ANHOA ngày 29/02/2012 hai bên đã ký số tiền gốc 14.798.829.510đồng; lãi 16.478.120.293đồng. Tổng cả gốc và lãi 31.276.949.803đồng. Trong trường hợp Công ty TH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký, Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu

hồi khoản nợ vay bao gồm toàn bộ các tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng các bên đã ký, Ngân hàng đã trình bày ở trên.

Công ty TH phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc chưa trả kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NV theo các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng hai bên đã ký kết.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm ở trên toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty TH đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TH tại Ngân hàng, Công ty TH phải có nghĩa vụ hoàn trả khoản nợ còn thiếu. Nếu sau khi phát mại tài sản thế chấp có trị giá lớn hơn số nợ Công ty TH phải trả thì Ngân hàng sẽ trả lại cho các bên đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng.

Công ty TH có quan điểm xin miễn lãi, bà NLQ3 đề nghị Ngân hàng tính số tiền Công ty TH đã thanh toán vào tài sản của bà NLQ3 cho rút tài sản bảo đảm của ông bà, cho Công ty TH được trả dần khoản nợ Ngân hàng NV không chấp nhận.

Công ty Cổ phần TH trình bày: Ông NLQ1 xác nhận lời trình bày của Ngân hàng NV về việc ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp về thời gian ký Hợp đồng, nội dung các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, số tiền gốc và lãi đã trả và số tiền gốc còn nợ là chính xác. Việc Công ty ký các hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng, do làm ăn thua lỗ nên Công ty TH chưa thanh toán được số tiền cụ thể còn nợ như Ngân hàng đã trình bày. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty TH phải thanh toán số tiền dư nợ còn lại tính đến ngày 18/08/2020, theo Hợp đồng tín dụng số 01-11/ANHOA ngày 29/02/2012 hai bên đã ký, khoản tiền nợ gốc: 15.198.829.510 VND (Mười lăm tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm mười đồng) là đúng, về khoản tiền dư nợ lãi quá hạn: 15.781.122.539 VND (Mười lăm tỷ, bảy trăm tám mươi một triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng). Công ty TH sẽ xem xét cụ thể. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về số nợ gốc Công ty TH sẽ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng nhưng đề nghị Ngân hàng xem xét miễn lãi cho Công ty. Để đảm bảo cho khoản vay trên Công ty TH đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-13/NHNT ngày 09/5/2013 tài sản thế chấp là 01 căn trực chân đế mã hiệu RDK 12-941 có trọng tải thiết kế: 10 tấn và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 gồm: Các hạng mục bất động sản đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa tiếp nhận tàu 1.000 DWT giai đoạn 1 tại khu vực đất Y của Công ty TH được UBND thành phố Hải Phòng cho Công ty thuê 50 năm như Ngân hàng đã trình bày. Các Hợp đồng thế chấp đều được công chứng chứng thực và được đăng ký thế chấp theo quy định.

Do làm ăn khó khăn nên Công ty TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NV. Để khai thác Cảng thủy có hiệu quả, ngày 14/5/2013 Công ty TH ký Hợp đồng thuê bến, bãi xây dựng xưởng sản xuất dầm gỗ xuất khẩu và xếp dỡ hàng hóa qua cảng số 11/2013 với Công ty NLQ6 nội dung Công ty TH cho Công ty NLQ6 thuê lại diện tích đất 1.500m², thời hạn thuê 30 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, địa điểm thuê tại Cảng thủy của Công ty TH ở xã AB, huyện G, thành phố Hải Phòng,

mục đích thuê để chứa hàng hóa và hoạt động sản xuất kinh doanh dăm gỗ xuất khẩu, bốc xếp hàng hóa qua cảng. Diện tích đất này trong tổng số diện tích đất Công ty TH thuê của UBND thành phố Hải Phòng 50 năm kể từ ngày 28/12/2009. Sau khi thuê đất Công ty NLQ6 có lắp đặt 01 trạm điện và hệ thống dây chuyền sản xuất gỗ. Hiện tại Công ty NLQ6 đã di dời hệ thống dây chuyền sản xuất gỗ không còn trên diện tích đất thế chấp. Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ trong trường hợp Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông NLQ1 (tên gọi khác là NLQ1) và bà NLQ 8 thông nhất trình bày: Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH, ông bà có ký các Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng NV gồm:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2011/ANHOA ngày 12/03/2012 tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng diện tích đất 406m² và tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất thửa đất số 351, tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 427669 ngày 12/11/2004 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-2011/ANHOA hai bên đã ký ngày 29/02/2012, tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng diện tích 3.560m² và toàn bộ tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất thửa đất số 193+ 193A, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0892597 ngày 16/5/2009 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1 và bà NLQ 8.

Hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đều được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện G, thành phố Hải Phòng.

Việc vợ chồng ông bà ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất tại Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH là tự nguyện không bị ai ép buộc, chữ ký trong Hợp đồng thế chấp đúng là chữ ký của ông bà. Hiện tại ông bà đang quản lý các tài sản thế chấp ở trên. Ngoài Ngân hàng NV ông bà không có giao dịch pháp lý nào khác liên quan đến các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng. Thửa đất số 193+193A tại địa chỉ: thôn F, xã TH, huyện G, Hải Phòng trong quá trình sử dụng ông bà có lấn một phần đất của kênh AC. Đối với yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng trong trường hợp Công ty TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ cũng như phân đất ông bà đã lấn của kênh AC đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà NLQ3, ông NLQ2 trình bày: Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH tại Ngân hàng NV ông bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02-2011/ANHOA tài sản thế chấp là diện tích đất 42m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại thửa đất số 8/6 tờ bản đồ số 3-1 tại khu M (nay là O), phường P, quận Q, Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 763987 ngày 19/6/2008 do UBND quận Q, thành phố Hải Phòng cấp vợ chồng ông bà là

NLQ2 và NLQ3. Chữ ký trong Hợp đồng thế chấp đúng là chữ ký của ông bà. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Z chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên Môi trường quận Q, thành phố Hải Phòng. Hiện tại ông bà đang quản lý tài sản thế chấp. Đối với yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng trong trường hợp Công ty TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ bà NLQ3, ông NLQ2 có quan điểm đề nghị Công ty TH tìm tài sản khác thay thế và Ngân hàng xem xét trong số tiền Công ty TH đã trả được để trừ vào tài sản của ông bà và cho ông bà rút tài sản bảo đảm, Công ty TH được trả dần khoản nợ, bà NLQ3 không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản của ông bà để thu hồi nợ.

- Chị NLQ5, anh NLQ4 thống nhất trình bày: Ngày 29/02/2012 anh chị có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03-2011/ANHOA với Ngân hàng NV để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TH tại Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích 311m² và toàn bộ tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ: thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 930554 ngày 14/7/2008 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên NLQ5, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại phòng Công chứng Z và được đăng ký đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện G, thành phố Hải Phòng. Sau khi ký hợp đồng anh chị là người quản lý sử dụng đến ngày 22/01/2018, tại văn phòng Công chứng Đất Cảng, anh chị có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty NLQ7, cụ thể anh chị đồng ý cho Công ty NLQ7 thuê diện tích đất 80m², trong tổng diện tích đất 311m² của anh chị. Mục đích thuê để kinh doanh, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/02/2018 đến hết ngày 15/02/2028. Sau khi ký hợp đồng Công ty NLQ7 đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất thuê 01 gian nhà cấp 4 để sử dụng làm địa điểm kinh doanh của Công ty. Hiện tại Công ty NLQ7 đang quản lý phần đất thuê này. Việc Ngân hàng khởi kiện Công ty TH thanh toán nợ trong trường hợp Công ty TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ phát mại tài sản của anh chị thu hồi nợ theo hợp đồng hai bên đã ký anh NLQ4, chị NLQ5 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần NLQ6 ông T trình bày: Ngày 14/5/2013 Công ty NLQ6 ký Hợp đồng thuê bến, bãi xây dựng xưởng sản xuất dầm gỗ xuất khẩu và xếp dỡ hàng hóa qua cảng số 11/2013 với Công ty TH do ông NLQ1 làm Giám đốc diện tích đất thuê 1.500m², thời hạn thuê 30 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, địa điểm thuê tại Cảng thủy của Công ty TH ở xã AB, huyện G, thành phố Hải Phòng, mục đích thuê để chứa hàng hóa và hoạt động sản xuất kinh doanh dầm gỗ xuất khẩu, bốc xếp hàng hóa qua cảng. Sau khi ký hợp đồng Công ty đã đầu tư lắp đặt dây chuyền băm dầm, hệ thống nên xuống hàng, trạm điện, 01 mố cảng phục vụ việc bốc xếp hàng hóa của Công ty. Trước khi ký hợp đồng thuê Công ty đã làm việc với Ngân hàng NV và được Ngân hàng đồng ý nên Công ty mới ký hợp đồng thuê bến bãi của Công ty TH. Việc Ngân hàng khởi kiện Công ty TH có liên quan đến Hợp đồng thuê giữa Công ty TH và Công ty NLQ6, Công ty NLQ6 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Công ty Cổ phần NLQ7 (gọi tắt là Công ty NLQ7) và người đại diện theo ủy quyền của Công ty bà X trình bày: Ngày 22/01/2018 Tại văn phòng Công chứng Đất Cảng, Công ty NLQ7 có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bất động sản của anh NLQ4 và chị NLQ5 tại Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng, diện tích đất thuê 80m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 930554 ngày 14/7/2008

do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên NLQ5. Tại thời điểm thuê vợ chồng anh NLQ4, chị NLQ5 không thông báo cho Công ty biết diện tích đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng. Mục đích thuê để kinh doanh theo đúng giấy đăng ký kinh doanh của Công ty, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/02/2018 đến hết ngày 15/02/2028. Sau khi ký hợp đồng Công ty NLQ7 đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất thuê 01 gian nhà cấp 4 để sử dụng làm địa điểm kinh doanh của Công ty theo thỏa thuận trong hợp đồng. Quan điểm của Công ty trường hợp diện tích đất Công ty đang thuê bị phát mai, Công ty đề nghị chủ sở hữu tiếp theo của diện tích đất thuê tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê Công ty đã ký với anh NLQ4 chị NLQ5. Trong trường hợp giá thuê tăng hoặc giảm thời gian thuê, Công ty đề nghị bên cho thuê bồi thường số tiền chênh lệch tăng thêm và số tiền thuê của thời gian thuê bị giảm so với hợp đồng ban đầu. Trường hợp Công ty không được tiếp tục hợp đồng thuê Công ty yêu cầu anh NLQ4, chị NLQ5 phải bồi thường cho Công ty số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong đó tiền xây dựng căn nhà trên đất và chi phí phục vụ kinh doanh 400.000.000 đồng. tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng tương ứng với thời gian thuê 05 năm là 600.000.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 5/1/2021 của TAND huyện G đã Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 342, 343, 355, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 14 Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NV đối với Công ty Cổ phần TH.

Buộc Công ty Cổ phần TH phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP NV theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01-11/ANHOA ngày 29/02/2012 đã ký giữa Ngân hàng NV và Công ty TH, tính đến hết ngày 04/01/2021 số tiền là 31.276.949.803 đồng. Trong đó nợ gốc 14.798.829.510 đồng, nợ lãi 16.478.120.293 đồng (trong đó lãi trong hạn: 15.761.630.675đ, lãi quá hạn: 582.799.608đ).

Kể từ ngày 05/01/2021, Công ty Cổ phần TH còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01-11/ANHOA ngày 29/02/2012, phụ lục Hợp đồng đã ký giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty Cổ phần TH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ đối với Ngân hàng TMCP NV thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần TH đối với Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký gồm:

- Các hạng mục bất động sản đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa tiếp nhận tàu 1.000 DWT giai đoạn 1 tại khu vực đất Y của Công ty CP TH được UBND thành phố Hải Phòng cho Công ty thuê trong 50 năm (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245946 ngày 10/5/2010 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty CP TH; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245947 ngày 10/5/2010 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty CP TH; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245945 ngày 10/5/2010 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty CP TH). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-13/NHNT ngày 09/5/2013 gồm hệ thống cầu cảng, 01 nhà kho tổng hợp, 02 nhà văn phòng làm việc, 01 nhà ăn công nhân, 01 bàn cân 120 tấn, 01 nhà bảo vệ, 01 căn trệt chân đế mã hiệu RDK 12-941 và các hạng mục phụ trợ điện nước, chiếu sáng, phòng cháy. Công ty Cổ phần NLQ6 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê lại diện tích đất đã ký Hợp đồng thuê với Công ty TH nếu có nhu cầu.

- Quyền sử dụng diện tích đất 431,4m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất thôn F, xã TH, G, Hải Phòng. Tài sản thế chấp hiện do ông NLQ1 (tên gọi khác NLQ1) và bà NLQ 8 đang quản lý sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2011/ANHOA ngày 12/03/2012.

- Quyền sử dụng diện tích đất 3560m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 193+ 193A, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0892597 ngày 16/5/2009 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1 (tên gọi khác NLQ1) và bà NLQ 8. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-2011/ANHOA hai bên đã ký ngày 29/2/2012.

Đối với diện tích đất 2.339,6m² vợ chồng ông NLQ1, bà Hải đang sử dụng là đất hành lang sông AC khi nào nhà nước có quyết định thu hồi ông NLQ1, bà Hải phải chấp hành quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Quyền sử dụng diện tích đất 371,4 m² thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng. Tài sản thế chấp hiện do chị NLQ5 và anh NLQ4 đang quản lý sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03-2011/ANHOA ngày 29/2/2012. Sau khi phát mãi Công ty Cổ phần NLQ7 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê lại diện tích đất 80m² đã ký Hợp đồng thuê với Công ty TH và sử dụng căn nhà trên đất nếu có nhu cầu.

- Quyền sử dụng diện tích đất 42m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 8/6 tờ bản đồ số 3-1; địa chỉ thửa đất khu M (nay là O), phường P, quận Q, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 763987 ngày 19/6/2008 do UBND Quận Q, thành phố Hải Phòng cấp

mang tên ông NLQ2 và bà NLQ3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất Số 02-2011/ANHOA ngày 29/02/2012.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP NV. Nếu trị giá tài sản bảo đảm sau khi phát mại lớn hơn số tiền Công ty Cổ phần TH phải trả thì số tiền dư sẽ được trả lại cho Công ty Cổ phần TH, ông NLQ1 (tên gọi khác: NLQ1), bà NLQ 8, ông NLQ2, bà NLQ3, anh NLQ4, chị NLQ5 nếu thiếu Công ty Cổ phần TH phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản vay.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/01/2021, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5, ông NLQ2, bà NLQ3 đều có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do công ty TH không vi phạm biên bản thảo thuận ngày 5/6/2020 nên Ngân hàng chưa có quyền khởi kiện.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị NLQ5, anh NLQ4 trình bày: Đối với diện tích đất nhà chị đang sử dụng là 371,4m² dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần là do nhận chuyển nhượng đất của nhà ông AA để đất nhà chị được vuông vắn, nhưng chưa trả tiền, cũng chưa làm thủ tục sang tên giấy tờ, một phần do sử dụng đất hành lang giao thông. Chị không đồng ý phát mại tài sản là nhà và diện tích đất vợ chồng chị đang sử dụng vì chị không còn nơi ở nào khác. Ngôi nhà do công ty NLQ7 xây dựng là tài sản hợp pháp được sự đồng ý của chủ sử dụng đất và của ngân hàng. Bản án sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà không tiến hành định giá tài sản là ngôi nhà của công ty NLQ7 là xâm phạm quyền lợi hợp pháp của anh chị và của công ty NLQ7. Do vậy, anh chị đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại đơn đề nghị ngày 20/12/2021, ông AA trình bày: Gia đình ông là hộ liên kết với nhà anh NLQ4, chị NLQ5. Do đất nhà chị NLQ5 không vuông vắn nên năm 2009, anh NLQ4, chị NLQ5 đề nghị gia đình ông chuyển nhượng một phần đất. Ngày 23/8/2009, ông AA có viết giấy biên nhận nhượng đất vườn với nội dung nhượng cho vợ chồng chị NLQ5 19,5m² đất, tuy nhiên diện tích đất chuyển nhượng thực tế lớn hơn. Hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh NLQ4 chị NLQ5 xây dựng căn nhà 3 tầng được xây trên một phần đất ông AA đã chuyển nhượng. Do vậy, bản án sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ 371,4m² là phát mại cả đất của ông AA. Trong quá trình giải quyết, tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất dư ra do sai số đo đạc và không đưa ông AA vào tham gia tố tụng là không đúng. Do vậy, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 31/12/2021, ông AA trình bày: Ông AA là chủ sử dụng diện tích đất giáp nhà chị NLQ5. Quá trình sử dụng đất, ông không bán hay có giao dịch nào khác với chị NLQ5. Khoảng năm 2011, khi chị NLQ5 làm nhà có sang nói với ông AA, khi đó đất cát rẻ nên ông AA mới cho chị NLQ5 khoảng 20m². Ông AA khẳng định ông không bán, mà cho chị NLQ5 đất trên.

Đến nay, ông AA không tranh chấp với chị NLQ5 về diện tích đất trên vì ông đã cho chị NLQ5. Diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của chị NLQ5. Còn phần diện tích còn lại của nhà ông AA hiện ông AA cũng đã bán cho người khác sử dụng. Hai bên không có giấy tờ xác nhận, chỉ nói miệng với nhau. Hiện ông AA xác định ông không liên quan gì đến vụ án, không có tranh chấp kiện tụng gì đối với diện tích đất thế chấp, và ông từ chối tham gia tố tụng.

Tại Đơn đề nghị ngày 20/12/2021 và tại biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2022, anh AD (con trai ông NLQ1) trình bày: Tại diện tích 431,4m² đứng tên ông NLQ1 hiện do vợ chồng anh AD chị AE đang quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 căn nhà 1 tầng do anh AD xây vào năm 2008, sau đó xây thêm tầng 2 vào năm 2019, sân, bể nước, tường bao là do anh AD xây dựng. Ngoài ra, còn có 01 căn nhà đã cũ của ông NLQ1 xây dựng. Khi bố mẹ anh AD thế chấp diện tích đất này cho ngân hàng thì anh không biết. Khi Tòa án cấp sơ thẩm đến xem xét, thẩm định thì anh AD không có nhà. Anh AD nghĩ anh không vay nợ ngân hàng nên cũng không có ý kiến gì gửi cho Tòa án tại giai đoạn sơ thẩm. Đến nay anh AD mới biết nên mới gửi ý kiến cho Tòa án cấp phúc thẩm đề nghị tòa án xem xét để bảo đảm quyền lợi cho anh, anh không đồng ý phát mại vì anh không còn nơi ở nào khác. Anh AD không có giấy tờ gì chứng minh tài sản trên diện tích đất 431,4m² do anh và chị AE xây dựng lên. Ngoài ra, việc tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ tài sản trên đất, trong đó có tài sản của anh AD chị AE là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa anh AD, chị AE vào tham gia tố tụng, không định giá tài sản của anh chị là không đảm bảo quyền lợi cho anh. Do vậy, anh đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ông NLQ1, bà NLQ 8 trình bày: Đối với phần diện tích 431,4m² mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất đúng là có các tài sản như anh AD đã trình bày, 01 căn nhà do anh AD chị AE đang sử dụng là do anh AD xây trước khi thế chấp, và 01 căn nhà của ông NLQ1 xây. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh AD, chị AE vào tham gia tố tụng, không định giá tài sản là căn nhà của anh AD, chị AE là có thiết sót. Phần diện tích dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình ông. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại cả 431,4m² là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông NLQ1, gia đình ông bị mất 25,4m². Do vậy, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại biên bản xác minh ngày 4/10/2021 và ngày 5/10/2021 tại UBND xã TH cung cấp thông tin như sau: Tại thửa số 303, tờ bản đồ số 37 địa chỉ thôn F, xã TH, huyện G đứng tên chị NLQ5: Phần diện tích đất dư ra là có một phần thuộc hành lang giao thông diện tích 20,5m², về phần diện tích đất dư ra này khi nào cơ quan có thẩm quyền thu hồi thì chủ sử dụng đất phải chấp hành. Trước đây, UBND xã TH không cung cấp cho tòa án thông tin phần diện tích đất chị NLQ5 sử dụng có một phần hành lang giao thông là do có sự sai sót, nhầm lẫn.

Tại biên bản xác minh ngày 31/12/2021, UBND xã TH cung cấp thông tin: Đối với diện tích đất tại thửa 351 tờ bản đồ số 36 xã TH mang tên ông NLQ1: Đối với phần diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã chưa nhận được đơn đăng ký biến động về diện tích đất của thửa trên.

Tại Công văn số 2274/UBND-TNMT ngày 9/12/2021 của UBND huyện G có

nội dung:

Thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại thôn F, xã TH, huyện G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị NLQ5 theo kết quả đo đạc của Tòa án là 371,4m² tăng thêm 60,4m². Qua báo cáo của UBND xã TH trong số diện tích đất tăng thêm có 20,5m² là do lấn hành lang giao thông, còn 39,9m² là do sai số đo đạc. Từ khi bà NLQ5 sử dụng cho đến nay UBND huyện không nhận được thông tin điều chỉnh biến động về diện tích đất bà NLQ5 được giao. Việc bà NLQ5 trình bày có mua đất của ông AA thì UBND huyện chưa tiếp nhận hồ sơ, giấy tờ liên quan.

Đối với thửa đất số 351 tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ thôn F, xã TH, huyện G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ1 qua kết quả khảo sát của Tòa án hiện trạng là 431,4m² tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua báo cáo của UBND xã TH diện tích tăng thêm là do sai số đo đạc. Thực tế từ khi ông NLQ1 sử dụng đến nay UBND huyện chưa nhận được đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại, đăng ký biến động trên giấy chứng nhận do tăng diện tích.

Tại thửa 193 – 193A tờ bản đồ số 42 tại thôn F, xã TH, huyện G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ1 và bà NLQ 8: Theo kết quả đo đạc là 5899,6m² tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua báo cáo UBND xã TH phần diện tích tăng thêm này do lấn chiếm hành lang sông AC.

Do vậy, quan điểm của UBND huyện G đối với phần diện tích bà NLQ5, ông NLQ1 sử dụng lấn chiếm hành lang đường khi nhà nước có chủ trương thu hồi phải chấp hành; đối với diện tích lấn chiếm sông AC đề nghị ông NLQ1, bà Hải tháo dỡ vật kiến trúc, di chuyển cây cối, hoa màu trả lại hành lang sông; đối với diện tích dư ra do sai số đo đạc, không nằm trong quy hoạch, chủ sử dụng đất có trách nhiệm điều chỉnh biến động đất đai, thực hiện nghĩa vụ với nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung kháng cáo:* Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bác kháng cáo của bị đơn, ông NLQ2 bà NLQ3, chấp nhận một phần kháng cáo của ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5, sửa bản án kinh doanh sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/01/2021 của TAND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng về phần phát mại tài sản thế chấp, xử:

- Về yêu cầu bị đơn phải trả khoản nợ gồm gốc và lãi: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền gốc và lãi như bản bán sơ thẩm đã tuyên.

- Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp:

+ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mại tài sản thế chấp là:

Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (theo hợp đồng thế chấp số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 và số 13/NHNT ngày 09/5/2013) gồm: các hạng mục bất động sản đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa tiếp nhận tàu 1.000 DWT giai đoạn một tại khu vực đất Y của công ty TH được UBND thành phố Hải Phòng cho công ty thuê trong thời hạn 50 năm.

Quyền sử dụng đất diện tích 3560m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 193+193A, tờ bản đồ số 42 (GCN QSDĐ cấp cho ông NLQ1 bà Hải).

Quyền sử dụng đất diện tích 42m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 8/6, tờ bản đồ số 3-1 (GCN QSDĐ cấp cho ông NLQ2 bà NLQ3).

Quyền sử dụng đất 406m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 36 (GCN QSDĐ cấp cho ông NLQ1) (không phát mại phần diện tích đất người thế chấp sử dụng tăng thêm 25,4m² do lấn chiếm một phần ngõ đi chung).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 37 (GCN QSDĐ cấp cho chị NLQ5) diện tích 311m² + phần diện tích khoảng 19,5m² có 1 phần công trình thế chấp là nhà kiên cố mà người thế chấp nhận chuyển nhượng từ ông AA (không phát mại phần diện tích 20,5m² thuộc hành lang giao thông đường 208 và phần diện tích lấn sang phía gia đình bà Tăng, bà Thấn. Sau khi phát mại, Ngân hàng phải hoàn trả lại giá trị đất và tài sản trên đất thuộc phần dư ra (do vợ chồng chị NLQ5 nhận chuyển nhượng của ông AA) cho vợ chồng chị NLQ5 và giá trị ngôi nhà 1 tầng mái bằng cho công ty cổ phần thế giới NLQ7.

Án phí DSST: bị đơn phải chịu án phí KDMT sơ thẩm theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo gồm công ty TH, ông NLQ2, bà NLQ3 ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh là ngân hàng và Công ty TH, hoạt động cho vay vì mục đích lợi nhuận được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở trên địa bàn huyện G, thành phố Hải Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện trong thời hạn

quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận và đưa ra xét xử phúc thẩm.

[3] Về việc xét xử vắng mặt một số đương sự: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty thế giới NLQ7, Công ty công nghệ NLQ6, bà NLQ 8, anh NLQ4 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, ông NLQ1 và chị NLQ5, ông NLQ2 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 296 BLTTDS xét xử vắng mặt các đương sự. Anh NLQ4 có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không lý do, tuy nhiên, xét đơn kháng cáo của anh NLQ4 có nội dung tương tự như đơn kháng cáo của ông NLQ1, bà Hải, chị NLQ5 nên HĐXX vẫn xem xét đơn kháng cáo của anh NLQ4.

- Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5, ông NLQ2, bà NLQ3 đều có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do công ty TH không vi phạm biên bản thảo thuận ngày 5/6/2020 nên Ngân hàng chưa có quyền khởi kiện:

[4.1] Xét Về quá trình ký kết hợp đồng: Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01-11/ANHOA ngày 29/02/2012 đã ký giữa Ngân hàng NV và Công ty TH được lập thành văn bản, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân cho Công ty TH tổng số tiền là 19.698.830.343 đồng. Công ty TH do làm ăn khó khăn, ngân hàng nhiều lần gia hạn nợ gốc, nợ lãi cho công ty. Tuy nhiên, từ ngày 4/7/2014, công ty không trả được nợ lãi, nên khoản nợ chuyển thành nợ quá hạn. Trong đó nợ gốc quá hạn từ kỳ trả nợ ngày 6/10/2016, nợ lãi quá hạn từ kỳ trả nợ ngày 4/07/2014. Do vậy, yêu cầu ngân hàng đề nghị công ty TH phải có nghĩa vụ trả nợ là 31.276.949.803 đồng. Trong đó nợ gốc là 14.798.829.510 đồng, nợ lãi 16.478.120.293 đồng là có căn cứ.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 5/6/2020 giữa Ngân hàng, Công ty TH và Công ty NLQ6 ký biên bản thỏa thuận với nội dung “Ngân hàng đồng ý việc Công ty TH cho Công ty NLQ6 thuê bến bãi để thực hiện kinh doanh gỗ dăm và mặt hàng khác (nếu có). Tiền cho thuê theo sản lượng hàng xuống tàu thực tế nhưng tối thiểu không thấp hơn 120.000.000 VND/tháng (Một trăm hai mươi triệu đồng/tháng). Việc thanh toán tiền thuê hàng tháng phải hoàn thành trước ngày 15 của tháng tiếp theo liền kề. Ngân hàng đồng ý và cho phép Công ty giữ lại số tiền tương ứng 20% số tiền thuê hàng tháng để có kinh phí trả lương bảo vệ, chi phí cảng phí, các chi phí khác phát sinh để duy trì hoạt động của Công ty. Trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh, Công ty NLQ6 được quyền đầu tư máy móc thiết bị... nhưng đảm bảo không ảnh hưởng tới hiện trạng tài sản đang

được Công ty TH thế chấp cho Ngân hàng. Nếu có sự đầu tư ảnh hưởng tới hiện trạng tài sản đang thế chấp phải được Ngân hàng xem xét chấp thuận trước khi thực hiện và một số thỏa thuận khác. Các bên cam kết thực hiện đúng các nội dung tại Biên bản thỏa thuận trên. Trong quá trình thực hiện, nếu Công ty NLQ6 và Công ty TH có phát sinh vi phạm các thỏa thuận tại Điều 1 của Biên bản thỏa thuận này, Ngân hàng được quyền tiếp tục khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Công ty NLQ6 sẽ không có bất cứ ý kiến gì và tự nguyện bàn giao lại mặt bằng để các bên xử lý. Sau khi ký biên bản trên Công ty TH đã thanh toán được cho Ngân hàng một phần nợ”.

[4.3] Xét biên bản thỏa thuận giữa ngân hàng, công ty TH và công ty NLQ6 chỉ có nội dung về việc ngân hàng đồng ý cho Công ty NLQ6 thuê lại bến bãi để thực hiện kinh doanh, và phân chia tiền cho thuê bến bãi, nếu các bên vi phạm thỏa thuận thì ngân hàng tiếp tục có quyền khởi kiện, không có nội dung thỏa thuận ngân hàng phải rút đơn khởi kiện để các bên tiếp tục hòa giải, việc tiếp tục hay rút yêu cầu khởi kiện tại tòa án chưa được các bên thỏa thuận rõ ràng trong biên bản. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ngân hàng cũng không có đơn xin rút đơn khởi kiện. Trong biên bản thỏa thuận có nội dung: *“Trong quá trình thực hiện, nếu Công ty NLQ6 và Công ty TH có phát sinh vi phạm các thỏa thuận tại Điều 1 của Biên bản thỏa thuận này, Ngân hàng được quyền tiếp tục khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay”* có nghĩa ngân hàng được quyền khởi kiện liên quan đến việc công ty TH cho công ty NLQ6 thuê mặt bằng để kinh doanh, liên quan đến lợi nhuận cho thuê nếu công ty TH vi phạm nghĩa vụ theo biên bản thỏa thuận, không liên quan đến việc khởi kiện đối với toàn bộ khoản nợ của công ty TH. Trong vụ án này, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng có quyền khởi kiện ra Tòa án yêu cầu trả nợ để đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng. Ngân hàng có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự, biên bản thỏa thuận trên không làm mất đi quyền khởi kiện của ngân hàng. Do vậy, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5, ông NLQ2, bà NLQ3 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do công ty TH không vi phạm biên bản thỏa thuận ngày 5/6/2020, ngân hàng không có quyền khởi kiện là không có căn cứ nên không chấp nhận đơn kháng cáo của các đương sự.

[5] *Về tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp tài sản:*

Các Hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã ký được lập thành văn bản, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng chứng thực, được đăng ký giao dịch bảo đảm, và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Yêu cầu của ngân hàng đề nghị phát mại các tài sản thế chấp khi bị đơn không trả nợ là có căn cứ. Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm, các tài sản thế chấp có hiện trạng như sau:

[5.1] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-13/NHNT ngày 09/5/2013 gồm: Các hạng mục bất động sản đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa tiếp nhận tàu 1.000 DWT giai đoạn 1 tại khu vực đất Y của Công ty TH được UBND thành phố Hải Phòng cho thuê trong 50 năm. Công ty TH đã cho Công ty NLQ6 thuê 1500m² đất để sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê 30 năm, ngân hàng đồng ý việc cho thuê trên. Theo Công ty NLQ6 trình bày sau khi ký hợp đồng Công ty đã đầu tư lắp đặt dây chuyền băm dăm, hệ thống nên xuống hàng, trạm điện, 01 mố cảng phục vụ việc bốc xếp hàng hóa của Công ty tuy nhiên công ty không cung cấp tài liệu thể hiện việc đã xây dựng các tài sản trên, tại thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định trên thửa đất không còn hệ thống dây chuyền băm dăm, hệ thống nên xuống hàng. Công ty TH trình bày Công ty NLQ6 đã chuyển toàn bộ hệ thống trên đi nơi khác. Ngân hàng NV và Công ty TH đã có biên bản thống nhất tài sản thế chấp hiện gồm: Cầu cảng, 01 nhà kho tổng hợp, 02 nhà văn phòng làm việc, 01 nhà ăn công nhân, 01 bàn cân 120 tấn, 01 nhà bảo vệ, 01 cần trục chân đế mã hiệu RDK 12-941 và các hạng mục phụ trợ điện nước, chiếu sáng, phòng cháy. Nên cần chấp nhận yêu cầu của ngân hàng phát mại các tài sản trên đất như trên.

[5.2] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, công ty TH trình bày đối với tài sản là 1 trạm điện là tài sản của công ty NLQ6 xây dựng trên diện tích đất thuê của công ty TH. Tài sản này hiện vẫn còn tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết là có phần thiết sót. Xét trạm điện là tài sản gắn liền với đất, không thể di dời, khi công ty TH cho công ty NLQ6 thuê mặt bằng để kinh doanh ngân hàng có biết và đồng ý. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm tuyên ngân hàng được quyền phát mại toàn bộ tài sản trên đất, sau khi phát mại phải trả lại giá trị trạm điện cho công ty NLQ6 tại thời điểm phát mại.

Để đảm bảo quyền lợi cho Công ty NLQ6 sau khi phát mại Công ty NLQ6 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê lại diện tích đất trên nếu có nhu cầu với chủ sở hữu mới. Trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, Công ty TH và công ty NLQ6 không có đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực hợp đồng thuê bãi, công ty NLQ6 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác đề nghị xem xét hiệu lực hợp đồng thuê bãi và hậu quả khi xử lý thế chấp tài sản giữa công ty TH và công ty NLQ6.

[5.3] Quyền sử dụng 311m² tại thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng có diện tích đất 311m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 930554 ngày 14/7/2008 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên chị NLQ5 và tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét thẩm định hiện trạng diện tích đất thực tế anh NLQ4, chị NLQ5 đang sử dụng là 371,4m² dư ra 60,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của chị NLQ5, anh NLQ4 diện tích đất dư ra không phải do sai số đo đạc mà do anh chị nhận chuyển nhượng một phần của ông AA để đất được vuông vắn, nhưng chưa làm thủ tục nhập diện tích đất chuyển nhượng của ông AA vào đất của anh chị, một phần do lấn chiếm hành lang giao thông. Ông AA trình bày có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và chị NLQ5, anh NLQ4. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng chưa làm thủ tục với cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, qua xác minh tại UBND xã TH, xác minh tại Phòng tài nguyên môi trường huyện G, UBND huyện G

việc đất dư ra so với diện tích đất được cấp trong đó có: 20,5m² là đất lấn chiếm hành lang giao thông, còn lại 39,9m² dư ra là do sai số đo đạc, việc chuyển nhượng giữa chị NLQ5 và ông AA thì chính quyền địa phương không nắm được, cũng không nhận được thông tin đăng ký biến động đất đai của gia đình chị NLQ5. Về tài sản trên đất: Trên diện tích đất 371,4m² hiện có 02 căn nhà trong đó có 01 căn nhà cấp 4 giáp đường, một phần căn nhà được xây dựng trên đất hành lang giao thông do công ty NLQ7 xây dựng để kinh doanh sữa; và 01 căn nhà cấp bốn phía sau do vợ chồng chị NLQ5 sử dụng, một phần căn nhà nằm trên diện tích đất dư ra.

[5.4] Xét Đối với diện tích đất dư ra trong đó có 20,5m² là đất lấn chiếm hành lang giao thông, còn lại 39,9m² dư ra là do sai số đo đạc. Tại công văn số 2274 ngày 9/12/2021 của UBND huyện G có quan điểm: Đối với diện tích đất dư ra do sai số đo đạc chủ sử dụng phải có trách nhiệm điều chỉnh biến động đất đai, còn việc chủ sử dụng đất có nhận chuyển nhượng của ai hay không thì UBND huyện không nắm được. Chị NLQ5, ông AA thì trình bày có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị NLQ5, và ông AA để đất nhà chị được vuông vắn nhưng không lập văn bản, giấy tờ cũng chưa làm thủ tục với cơ quan nhà nước. Ông AA cũng trình bày ông đã cho chị NLQ5 đất và đến nay ông không có tranh chấp gì với chị NLQ5 về diện tích đất trên, ông cũng đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng.

[5.5] Do vậy, HĐXX cần chấp nhận phát mại phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất dư ra tổng là 350,9m². Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho chị NLQ5, anh NLQ4 giá trị phần diện tích dư ra là 39,9m² tại thời điểm phát mại. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phát mại toàn bộ diện tích 371,4m² là phát mại cả diện tích đất lấn chiếm hành lang giao thông là không có căn cứ, đối với diện tích lấn chiếm hành lang giao thông chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền khi có quyết định thu hồi.

[5.6] Trên diện tích đất có 02 căn nhà 01 căn nhà của anh NLQ4, chị NLQ5, 01 căn nhà do Công ty NLQ7 xây dựng sau khi thế chấp: Đối với 01 căn nhà của anh NLQ4, chị NLQ5 xây dựng thuộc tài sản thế chấp, còn đối với 01 căn nhà của công ty NLQ7 khi cho Công ty NLQ7 thuê đất chị NLQ5 có xin ý kiến của ngân hàng, ngân hàng đã đồng ý việc anh NLQ5 chị NLQ4 cho Công ty NLQ7 thuê. Công ty NLQ7 trình bày khi thuê đất của chị NLQ5 không biết diện tích đất đang thế chấp cho ngân hàng. Xét căn nhà cấp 4 là tài sản của Công ty NLQ7 hình thành sau khi thế chấp, ngân hàng có biết việc anh NLQ4, chị NLQ5 cho Công ty NLQ7 thuê đất, cũng có văn bản nhất trí để anh NLQ4, chị NLQ5 cho công ty NLQ7 thuê để kinh doanh sữa. Do vậy, căn nhà của công ty NLQ7 xây dựng trên diện tích đất của anh NLQ5, chị NLQ4 là tài sản của người thứ ba, không thuộc tài sản thế chấp nên khi phát mại ngân hàng phải trả lại giá trị căn nhà cấp 4 tại thời điểm phát mại cho công ty NLQ7.

[5.7] Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty NLQ7 đề nghị chủ sở hữu tiếp theo của diện tích đất thuê tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê Công ty đã ký với bên cho thuê. Trong trường hợp giá thuê tăng hoặc giảm thời gian thuê, Công ty đề nghị anh NLQ4, chị NLQ5 bồi thường số tiền chênh lệch tăng thêm và số tiền thuê của thời gian thuê bị giảm so với hợp đồng ban đầu. Trường hợp Công ty không được tiếp tục hợp đồng thuê Công ty yêu cầu anh NLQ4, chị NLQ5 phải bồi thường cho Công ty số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong đó tiền xây dựng căn nhà trên đất và chi

phí phục vụ kinh doanh 400.000.000đồng, tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng tương ứng với thời gian thuê 05 năm là 600.000.000đồng. Đối với yêu cầu của Công ty NLQ7, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí để tiến hành thụ lý xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Công ty NLQ7 không nộp khoản tiền tạm ứng án phí theo yêu cầu của Tòa án. Do vậy, Tòa án không xem xét giải quyết là có căn cứ. Công ty NLQ7 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác đề nghị anh NLQ4, chị NLQ5 bồi thường tiền thuê đất và đề nghị xem xét tính pháp lý của hợp đồng thuê đất.

Sau khi phát mại Công ty NLQ7 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê lại diện tích đất trên và sử dụng căn nhà nếu có nhu cầu với chủ sở hữu mới.

[5.8] Quyền sử dụng 3560m² đất tại thửa số 193+ 193A, tờ bản đồ số 42 và toàn bộ tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất tại địa chỉ: thôn F, xã TH, huyện G, Hải Phòng: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thực tế có diện tích 5899,6m² trong đó diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp có diện tích 3560m² trên thửa đất có nhà ở và một số cây cối hoa màu và diện tích đất 2.339,6m², trên diện tích đất có 01 nhà cấp 4, cây cối hoa màu do lấn chiếm hành lang sông AC. Do vậy, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng diện tích đất 3560m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đối với diện tích đất dư ra 2.339,6m² vợ chồng ông NLQ1, bà Hải đang sử dụng là đất lấn chiếm hành lang sông AC khi nào nhà nước có quyết định thu hồi ông NLQ1, bà Hải phải chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[5.9] Quyền sử dụng 406m² tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 36 và tài sản bên thế chấp đầu tư trên đất tại thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 427669 ngày 12/11/2004 do UBND huyện G cấp mang tên ông NLQ1: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án hiện trạng thực tế của thửa đất ông NLQ1 bà Hải đang sử dụng có diện tích 431,4m², tăng thêm so với giấy chứng nhận nhà nước cấp cho ông NLQ1, bà Hải 25,4m², mốc giới thửa đất có sự thay đổi. Theo xác minh tại chính quyền địa phương, và tại UBND huyện G diện tích đất tăng thêm do sai số đo đạc, chính quyền địa phương không nhận được thông tin chỉnh lý, biến động đất đai của gia đình ông NLQ1 đối với diện tích đất này.

[5.10] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm: Ông NLQ1 trình bày tại thời điểm thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng 406m² đất và quyền sở hữu 01 ngôi nhà có diện tích khoảng 70m² do vợ chồng ông NLQ1 xây dựng. Tuy nhiên, trên thửa đất còn có 01 ngôi nhà 2 tầng do vợ chồng anh AD và chị Nguyễn Thị AE sinh sống, tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến quyền lợi của anh AD chị AE, không đưa anh chị vào tham gia tố tụng. Anh AD cũng trình bày căn nhà 2 tầng trên diện tích đất thế chấp là do anh AD xây năm 2008 (trước khi thế chấp), sau đó đến năm 2019 có cơ sở, bổ sung thêm tầng 2 và bể nước. Tuy nhiên, anh AD, ông NLQ1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh anh là người xây dựng căn nhà trên.

[5.11] Xét tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông NLQ1 bà Hải không cung cấp lời khai cho Tòa án trình bày về vấn đề này, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm ông NLQ1 mới trình bày diện tích đất trên có căn nhà của anh AD chị AE xây dựng trước khi thế chấp nhưng lại không đưa ra được căn cứ chứng minh tài sản trên đất là

của anh AD, chị AE. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày trên của ông NLQ1, anh AD. Cần tuyên phát mại cả phần diện tích đất là 431,4m² đất và toàn bộ tài sản trên đất. Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại giá trị phần diện tích dư ra 25,4m² cho ông NLQ1 bà Hải tại thời điểm phát mại.

[5.12] Quyền sử dụng 42m² đất tại thửa đất số 8/6 tờ bản đồ số 3-1 địa chỉ thửa đất khu M (nay là O), phường P, quận Q, thành phố Hải Phòng ông NLQ2, bà NLQ3 đang sử dụng trên đất có 01 nhà 03 tầng mái bê tông, tường xây gạch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 763987 ngày 19/6/2008 do UBND Quận Q, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ2 và bà NLQ3: Tài sản thế chấp còn nguyên hiện trạng không thay đổi gì, không có tranh chấp với ai. Do vậy, cần phát mại toàn bộ 42m² đất và căn nhà trên đất.

Từ phân tích trên, HĐXX phúc thẩm quyết định bác kháng cáo của bị đơn, ông NLQ2 bà NLQ3, chấp nhận một phần kháng cáo của ông NLQ1, anh NLQ4, chị NLQ5, sửa bản án kinh doanh sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/01/2021 của TAND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng về phần phát mại tài sản thế chấp như trên.

[6] *Về án phí:* Căn cứ Điều 147, Điều 148, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên mức án phí cấp sơ thẩm đã tuyên.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 342, 343, 355, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 14 Điều 4; các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL theo Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16-5-2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Ông NLQ1 (tức NLQ1), anh NLQ4, chị NLQ5, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông NLQ2, bà NLQ3, Công ty Cổ phần TH. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NV.

Buộc Công ty Cổ phần TH phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP NV theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01-11/ANHOA ngày 29/02/2012 đã ký giữa Ngân hàng TMCP NV và Công ty CP TH, tính đến ngày 4/01/2021 số tiền là 31.276.949.803đồng. Trong đó nợ gốc 14.798.829.510đồng, nợ lãi 16.478.120.293đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần TH còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp Công ty Cổ phần TH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ đối với Ngân hàng TMCP NV thì Ngân hàng TMCP NV có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần TH đối với Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký gồm:

- Các hạng mục bất động sản đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa tiếp nhận tàu 1.000 DWT giai đoạn 1 tại khu vực đất Y của Công ty CP TH được UBND thành phố Hải Phòng cho Công ty CP TH thuê (trên các diện tích đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245946 cấp ngày 10/5/2010 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty CP TH; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245947 ngày 10/5/2010 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty CP TH; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 245945 ngày 10/5/2010 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty CP TH). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 05-11/NHNT ngày 29/02/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-13/NHNT ngày 09/5/2013 gồm hệ thống cầu cảng, 01 nhà kho tổng hợp, 02 nhà văn phòng làm việc, 01 nhà ăn công nhân, 01 bàn cân 120 tấn, 01 nhà bảo vệ, 01 cần trục chân đế mã hiệu RDK 12-941 và các hạng mục phụ trợ điện nước, chiếu sáng, phòng cháy.

Ngân hàng TMCP NV có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần NLQ6 giá trị trạm điện tại thời điểm phát mại. Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư công nghệ NLQ6 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê lại diện tích đất đã ký hợp đồng thuê với Công ty CP TH.

- Quyền sử dụng diện tích đất 431,4m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất thôn F, xã TH, G, Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 427669 ngày 12/11/2004 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2011/ANHOA ngày 12/03/2012 theo các mốc giới 1-2-3-

4A-4-5-6-7-8-9-1 (có sơ đồ kèm theo).Sau khi phát mại, Ngân hàng TMCP NV có trách nhiệm trả cho ông NLQ1 (tức NLQ1) và bà NLQ 8 giá trị quyền sử dụng 25,4m² đất tại thời điểm phát mại.

- Quyền sử dụng diện tích đất 3.560m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 193+ 193A, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0892597 ngày 16/5/2009 do UBND huyện G, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ1 và bà NLQ 8. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-2011/ANHOA ngày 29/2/2012.

- Quyền sử dụng diện tích đất 42m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 8/6 tờ bản đồ số 3-1; địa chỉ thửa đất khu M (nay là O), phường P, quận Q, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 763987 ngày 19/6/2008 do UBND Quận Q, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông NLQ2 và bà NLQ3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất Số 02/2011/ANHOA ngày 29/02/2012.

- Quyền sử dụng diện tích đất 350,9m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 303 tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ: Thôn F, xã TH, huyện G, thành phố Hải Phòng hiện do chị NLQ5 và anh NLQ4 đang quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 930554 UBND huyện G cấp ngày 14/7/2008 cho chị NLQ5. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03-2011/ANHOA ngày 29/2/2012 theo các mốc giới 8-2A-2B-3-4-5-6-7-8 (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi phát mại, Ngân hàng TMCP NV có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty Cổ phần NLQ7 giá trị căn nhà cấp 4 do Công ty Cổ phần NLQ7 xây dựng tại thời điểm phát mại và trả cho anh NLQ4, chị NLQ5 giá trị quyền sử dụng 39,9m² đất tại thời điểm phát mại.

Công ty Cổ phần NLQ7 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê lại diện tích đất đã ký Hợp đồng thuê và sử dụng căn nhà trên đất nếu có nhu cầu.

Đối với diện tích lấn chiếm hành lang giao thông 20,5m² chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền khi có quyết định thu hồi.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP NV nếu còn dư sẽ được trả lại cho những người thế chấp tài sản, nếu thiếu Công ty Cổ phần TH phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản vay.

4. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần TH phải nộp số tiền 139.276.949 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP NV số tiền 66.627.700 đồng tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (Biên lai số 0008135 ngày 17 tháng 11 năm 2015).

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn, ông NLQ1 (tức NLQ1), anh NLQ4, chị NLQ5, ông NLQ2, bà NLQ3 không phải nộp án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông NLQ1 (NLQ1) 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số 0013071 ngày 18/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương. Trả lại cho ông NLQ2 và bà NLQ3 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số 0013043 ngày 2/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện

An Dương. Trả lại cho anh NLQ4 và chị NLQ5 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số 0013034 ngày 22/2/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương. Trả lại cho Công ty Cổ phần TH 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số 0013036 ngày 22/2/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành, người phải thi hành án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND huyện An Dương;
- Dương sự (đề thi hành);
- Lưu: HSVA, HCTP.

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

Nguyễn Văn Dương