

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 02/2020/KDTM-ST

Ngày 10/6/2020

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Tuấn

Bà Lê Thị Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thảo – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Bích Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/6/2020 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 12/2019/TLST- KDTM ngày 20/12/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-KDTM ngày 09/3/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 02/2020/QĐST-KDTM ngày 09/4/2020; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 03/2020/QĐST-KDTM ngày 18/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2020/QĐST-KDTM ngày 28/5/2020 giữa các đương S:

***Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank);**

Địa chỉ: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện cho SeABank: Ông **Lê Quang Tr** – Chức vụ: Chuyên viên chính xử lý nợ - SeABank và ông **Đặng Văn H** – Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ - SeABank, đều là người đại diện theo giấy ủy quyền số: 15801/2019/UQ-SeABank ngày 09/10/2019 của Phó Tổng Giám đốc - SeABank, ông Tr có mặt; ông Hùng vắng mặt.

***Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu** (gọi tắt là Công ty Qu) địa chỉ: Số 559, đường Hội Nghị Quốc Gia, xã Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Văn Th** – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ liên hệ: Số nhà 73, ngõ 477, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

- Ông **Phạm Huy Kh**, sinh năm 1954 và bà **Nguyễn Thị S**, sinh 1959; cùng nơi ĐKNKTT: Tổ 4 (tổ 14 cũ), khu Nam Thạch A, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S: Ông **Vũ Văn Th**, sinh năm 1967; nơi ĐKNKTT: Tổ 26C, phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ liên hệ: Số nhà 73, ngõ 477, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2020, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Nguyễn Văn Quế**, sinh năm 1972 và bà **Đàm Thị Hương**, sinh 1973; cùng nơi ĐKNKTT: Tổ 7 (Tổ 17 cũ), khu Diêm Thủy, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2019, bản tự khai và trong quá trình xét xử, người đại diện của nguyên đơn ông Lê Quang Tr trình bày: Căn cứ vào nhu cầu vay vốn của Công ty Qu để bổ sung vốn lưu động mua quặng sắt để kinh doanh, SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh đã tiến hành các thủ tục theo quy định của SeABank và pháp luật giải ngân cho Công ty Qu vay tiền, cụ thể như sau:

Ngày 31/5/2010, Công ty Qu đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 với SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh với một số nội dung chính: Số tiền vay: 480.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 31/5/2010 đến 30/11/2010; lãi suất cho vay 14%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc dư nợ lãi quá hạn;...

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Qu với SeABank, là tài sản của bên thứ ba ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S (gọi tắt là ông bà Kh – S) là: quyền sử dụng đất 641.8 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 10, tờ bản đồ số 34; tại tổ 14 cũ (nay là tổ 4, khu Nam Thạch A), phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 181162, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H- 699 do UBND thị xã (nay là thành phố) Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 30/12/2005 mang tên người sử dụng đất ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S. Việc thế chấp đã được ông bà Kh – S (bên thế chấp), SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh (bên nhận thế chấp) và Công ty Qu (bên vay) ký theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hạ Long tỉnh Quảng Ninh và đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 16/9/2010, Công ty Qu đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 123/HĐTD/SBHL10 với SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh với một số nội dung chính: Số tiền vay: 600.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn lưu động mua quặng sắt để kinh doanh; thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 16/9/2010 đến 16/3/2011;

lãi suất cho vay 15,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc dư nợ lãi quá hạn;...

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Qu với SeABank, là tài sản của bên thứ ba ông Nguyễn Văn Quế và bà Đàm Thị Hương (gọi tắt là ông bà Quế - Hương) là: Quyền sử dụng 100 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: Ô tách thửa 13, lô A14 – Khu đô thị mới Hòa Lạc, phường Cẩm Bình, Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 603396, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H1068 do UBND thị xã Cẩm Phả (nay là thành phố Cẩm Phả) cấp ngày 10/5/2007, mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Nở, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quế theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1232. Việc thế chấp đã được ông bà Quế - Hương (bên thế chấp), SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh (bên nhận thế chấp) và Công ty Qu (bên vay) ký theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hạ Long tỉnh Quảng Ninh và đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện, Công ty Qu đã tắt toán 02 hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 ngày 31/5/2010 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 123/HĐTD/SBHL10 ngày 16/9/2010 và ký tiếp với SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Ngày 09/6/2011, ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 với SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh với một số nội dung chính: Số tiền vay: 480.000.000 đồng; mục đích thanh toán tiền mua hàng phụ tùng ô tô; thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 09/6/2011 đến 09/12/2011; lãi suất cho vay 22,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc dư nợ lãi quá hạn; tài sản bảo đảm của khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010.

- Ngày 05/10/2011, ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 với SeABank – Chi nhánh Quảng Ninh với một số nội dung chính: Số tiền vay: 600.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 05/10/2011 đến 05/4/2012; lãi suất cho vay 20,7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc dư nợ lãi quá hạn; tài sản bảo đảm của khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010.

Quá trình thực hiện hai hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty Qu đã thanh toán được: 70.704.531 đồng nợ gốc; 54.900.000 đồng nợ lãi của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011 và 18.700.000 đồng nợ lãi của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011. Sau đó, Công ty Qu đã để phát sinh nợ quá hạn gốc, lãi, kéo dài thời gian và chậm thanh toán. SeABank đã nhiều lần đôn đốc, làm việc nhưng Công ty Qu không thực hiện việc trả nợ, bên thế chấp ông bà Kh – S và ông bà Quế - Hương không tự nguyện bàn giao, xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Công ty Qu. Như vậy, là bên vay vốn Công ty Qu và bên thế chấp ông bà Kh – S và ông bà Quế - Hương đã vi phạm S thỏa thuận, các

nghĩa vụ cam kết đã ký với SeABank tại các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn mức; các hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với SeABank.

SeABank yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giải quyết buộc Công ty Qu trả nợ cho SeABank khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (10/6/2020), cụ thể: Đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011 là: 1.475.065.600 đồng. Trong đó: Tiền gốc 409.295.496 đồng; lãi 1.065.770.104 đồng; đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011 là: 2.199.228.904. Trong đó: Tiền gốc 600.000.000 đồng; lãi 1.599.228.904 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, buộc Công ty Qu còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên và các giấy nhận nợ cho đến khi trả xong số tiền gốc; kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Qu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân S tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của các khoản vay theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010. Trường hợp số tiền phát mại/ thu hồi từ việc xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho SeABank thì Công ty Qu phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Đối với quan điểm của bị đơn Công ty Qu và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông bà Quế - Hương về việc đề nghị SeABank giảm toàn bộ tiền lãi suất của các hợp đồng tín dụng, SeABank không chấp nhận; đối với quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông bà Quế - Hương về việc đã thỏa thuận với ông Th giám đốc Công ty Qu về việc ông bà Quế - Hương thế chấp tài sản để Công ty Qu vay vốn tại SeABank Quảng Ninh. Số tiền vay được, ông bà Quế - Hương sử dụng khoảng 400.000.000 đồng, còn lại là Công ty ông Th sử dụng nên ông bà Quế - Hương xin được trả số tiền gốc đã sử dụng, còn Công ty ông Th trả số tiền gốc Công ty đã sử dụng để nhận lại tài sản thế chấp. SeABank không chấp nhận vì đây là thỏa thuận giữa ông bà Quế - Hương với ông Th giám đốc Công ty Qu không liên quan đến SeABank; đối với quan điểm của ông bà Quế - Hương về việc đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của ông bà Quế - Hương vì từ sau khi ký hợp đồng thế chấp tại SeABank Quảng Ninh năm 2010, SeABank không thông báo bằng văn bản cho ông bà Quế - Hương để giải quyết việc thế chấp tài sản của ông bà Quế - Hương khi Công ty Qu không trả được nợ cho SeABank Quảng Ninh mà để đến gần 10 năm mới khởi kiện dẫn đến việc tiền lãi của khoản vay hiện nay còn nhiều hơn tiền nợ gốc. Về việc, năm 2012 đã làm việc với Công ty Qu và bà Hương hai lần; năm 2014, cán bộ SeABank đã đến nhà gặp bà Hương làm việc nhưng bà Hương không hợp tác; sau này, SeABank đã nhiều lần làm việc với Công ty Qu để yêu cầu trả nợ, gửi thông báo yêu cầu người thế chấp tài sản xử lý tài sản thế chấp trả nợ cho Công ty Qu hoặc bàn giao tài sản thế chấp để SeABank xử lý thu nợ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

*Tại bản tự khai ngày 13/01/2020 và trong quá xét xử người đại diện của bị đơn ông Vũ Văn Th trình bày: Công ty Hà Quảng kinh doanh ngành nghề: Thăm dò,

khai thác, chế biến, mua bán khoáng sản; các dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng sản;.... Công ty hiện nay vẫn đang hoạt động nhng rất khó khăn. Quá trình hoạt động của Công ty Hà Quảng, do cần thêm vốn để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh nên Công ty Hà Quảng đã làm thủ tục vay vốn tại SeABank Quảng Ninh. Cụ thể năm 2010, Công ty Qu đã ký 02 hợp đồng tín dụng với SeABank Quảng Ninh:

-Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 ngày 31/5/2010, vay số tiền 480.000.000 đồng; tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay là: Quyền sử dụng đất 641.8 m2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 10, tờ bản đồ số 34; tại tổ 14 cũ (nay là tổ 4, khu Nam Thạch A), phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 181162, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H- 699 do UBND thị xã (nay là thành phố) Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 30/12/2005 mang tên người sử dụng đất ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S. Việc ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 giữa bên thế chấp ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S, bên nhận thế chấp SeABank Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty Qu.

-Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 123/HĐTD/SBHL10 ngày 16/9/2010, vay số tiền 600.000.000 đồng; tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay là: Quyền sử dụng đất 100 m2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: Tách thửa 13 lô A14, tại : Ô tách thửa 13, lô A14 – Khô đô thị mới Hòa Lạc nay thuộc tổ 7, khu Diêm Thủy, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 603396, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H1068 do UBND thị xã Cẩm Phả (nay là thành phố Cẩm Phả) cấp ngày 10/5/2007, mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Nở, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quế theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1232. Việc ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn Quế bà Đàm Thị Hương, bên nhận thế chấp SeABank Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty Qu.

Đến năm 2011, Công ty Qu đã tất toán xong hai hợp đồng tín dụng nêu trên và ký 02 hợp đồng tín dụng khác với SeABank Quảng Ninh:

-Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011, vay số tiền 480.000.000 đồng; tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay theo tại Hợp đồng thế chấp số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 giữa bên thế chấp ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S, bên nhận thế chấp SeABank Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty Qu.

-Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011, vay số tiền 600.000.000 đồng; tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn Quế bà Đàm Thị Hương, bên nhận thế chấp SeABank Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty Qu.

Sau khi nhận được vốn vay, Công ty Qu đã sử dụng đúng mục đích nhưng do ảnh hưởng tình hình kinh tế khó khăn chung, hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên không thanh toán được tiền nợ gốc và nợ lãi cho SeABank đúng thời hạn đã

thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. SeABank đã nhiều lần làm việc với Công ty Qu yêu cầu trả nợ và cũng thông báo cho những người thế chấp tài sản biết tình hình của Công ty Qu để đơn đốc Công ty Qu trả nợ hoặc giao tài sản để SeABank xử lý thu hồi nợ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của SeABank nêu trên, Công ty Qu đề nghị SeABank xem xét giảm toàn bộ tiền lãi của các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho Công ty Qu để Công ty Qu tìm nguồn trả nợ cho SeABank để giải chấp tài sản thế chấp cho ông bà Kh - S; ông bà Quế - Hương.

*Tại bản tự khai ngày 13/01/2020 và trong quá xét xử người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huy Kh bà Nguyễn Thị S là ông Vũ Văn Th trình bày: Do có mối quan hệ gia đình với ông Vũ Văn Th, giám đốc Công ty Qu nên ông bà Kh - S đã đồng ý thế chấp tài sản (nhà đất) tại phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh để Công ty Qu vay vốn hoạt động kinh doanh. Cụ thể: Ngày 31/5/2010, giữa ông bà Kh - S; SeABank Quảng Ninh và Công ty Qu đã ký hợp đồng thế chấp số: 057/HĐTC/SBHL10 để bảo đảm các khoản: Tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 ngày 31/5/2020 và các hợp đồng tín dụng khác có trong tương lai. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 641.8 m2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 10, tờ bản đồ số 34; tại tổ 14 cũ (nay là tổ 4, khu Nam Thạch A), phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ADD 181162, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H- 699 do UBND thị xã (nay là thành phố) Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 30/12/2005 mang tên người sử dụng đất ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S. Việc ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng. Từ sau khi ông bà Kh- S ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay của Công ty Qu tại SeABank Quảng Ninh, ông bà Kh - S hoàn toàn tin tưởng vào hoạt động kinh doanh của Công ty Qu, gần đây mới biết Công ty Qu làm ăn khó khăn không có khả năng trả nợ SeABank Quảng Ninh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng dẫn đến việc SeABank khởi kiện với các yêu cầu khởi kiện như nêu trên, ông Kh và bà S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, buộc Công ty Qu tìm nguồn trả nợ cho SeABank để giải chấp tài sản thế chấp cho ông bà Kh - S vì ông bà Kh - S chỉ giúp Công ty Qu để vay vốn làm ăn chứ không được lợi gì từ việc kinh doanh của Công ty Qu.

*Tại các bản tự khai ngày 13/01/2020, ngày 15/5/2020 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quế và bà Đàm Thị Hương, đều trình bày: Năm 2010, chúng tôi đang thế chấp quyền sử dụng 100 m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: Ô tách thửa 13, lô A14 – Khô đô thị mới Hòa Lạc, phường Cẩm Bình, Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 603396, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H1068 do UBND thị xã Cẩm Phả (nay là thành phố Cẩm Phả) cấp ngày 10/5/2007, mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Nở, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quế theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1232, để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh Cẩm Phả (gọi tắt là Ngân hàng Cẩm Phả), đã đến hạn trả nợ và chúng tôi đã tắt toán khoản vay với Ngân hàng Cẩm Phả. Sau khi trả hết nợ tại Ngân

hàng Cẩm Phả thì do có mối quan hệ quen biết với ông Vũ Văn Th là giám đốc Công ty Qu nên chúng tôi đã thỏa thuận với ông Th về việc chúng tôi thế chấp tài sản nêu trên để Công ty Qu vay vốn tại SeABank Quảng Ninh. Số tiền vay được, chúng tôi sử dụng khoảng 400.000.000 đồng, còn lại là Công ty ông Th sử dụng (thỏa thuận này chỉ là thỏa thuận miệng không lập thành văn bản). Sau đó chúng tôi đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HDTC/SBHL10 ngày 16/9/2010 giữa: Bên thế chấp tài sản ông bà Quế Hương, bên nhận thế chấp SeABank Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty Qu. Khi chúng tôi ký Hợp đồng thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện, chúng tôi đã cùng ông Th và Ngân hàng ký các loại giấy tờ để được vay tiền nhưng khi ký chúng tôi không đọc văn bản. Chúng tôi thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của Công ty Qu nhưng thực tế là Công ty Qu vay bao nhiêu tiền và Công ty Qu đã ký với SeABank Quảng Ninh hợp đồng tín dụng nào thì chúng tôi cũng không biết cụ thể, chúng tôi chỉ được sử dụng khoảng 400.000.000 đồng. Từ khi nhận tiền do Công ty Qu vay tại Ngân hàng để sử dụng, chúng tôi đã thực hiện việc đưa tiền cho ông Th để trả nợ Ngân hàng trong thời gian khoảng hai năm nhưng chúng tôi không nhớ chính xác là đã đưa cho ông Th bao nhiêu tiền và có đưa tiền để trả tiền gốc không. Chúng tôi không được cả SeABank Quảng Ninh và Công ty Qu thông báo về việc SeABank Quảng Ninh và Công ty Qu tất toán hợp đồng tín dụng năm 2010 và cũng không biết gì về việc Công ty Qu tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011 với SeABank Quảng Ninh và tài sản bảo đảm khoản vay là tài sản của chúng tôi thế hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HDTC/SBHL10 ngày 16/9/2010 nhưng chúng tôi biết hợp đồng tín dụng Công ty ông Th ký với SeABank là hợp đồng tín dụng ngắn hạn, chúng tôi chưa trả đủ số tiền được sử dụng nên việc Công ty ông Th tất toán hợp đồng tín dụng năm 2010, ký hợp đồng tín dụng năm 2011, chúng tôi không có ý kiến gì.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của SeABank như nêu trên, chúng tôi xin được trả số tiền gốc chúng tôi được sử dụng, còn Công ty ông Th trả số tiền gốc Công ty ông Th đã sử dụng, còn tiền lãi suất thì chúng tôi xin SeABank miễn cho chúng tôi để chúng tôi được nhận lại tài sản thế chấp ổn định cuộc sống vì chúng tôi đã ly hôn từ năm 2018. Nếu SeABank không chấp nhận thì chúng tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của chúng tôi vì từ sau khi ký hợp đồng thế chấp tại SeABank Quảng Ninh năm 2010 và được khoảng 02 năm nữa là chúng tôi còn liên lạc được với ông Th. Sau đó, chúng tôi không liên lạc được với ông Th và phía SeABank Quảng Ninh cũng không có thông báo bằng văn bản để giải quyết việc thế chấp tài sản của chúng tôi tại SeABank Quảng Ninh khi ông Th không trả được nợ cho SeABank Quảng Ninh mà để đến gần 10 năm mới khởi kiện dẫn đến việc tiền lãi của khoản vay hiện nay còn nhiều hơn tiền nợ gốc.

Ngoài ra: Bà Hương còn trình bày, bà và ông Quế đã ly hôn. Nếu ông Quế để cho bà sở hữu, sử dụng nhà đất thì bà xin trả nợ cho SeABank cả gốc và lãi là 800.000.000 đồng, để nhận lại tài sản thế chấp; ông Quế còn trình bày: Nội dung các buổi làm việc tại SeABank Quảng Ninh năm 2012 giữa SeABank Quảng Ninh với ông Th và bà Hương, ông Quế không hề được biết mặc dù thời gian này ông Quế và bà Hương vẫn là vợ chồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cẩm Phả tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán; Hội đồng xét xử đã tiến hành các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân S; các đương S cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân S. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn SeABank, quan điểm của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như nêu trên. Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cẩm Phả nhận thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn SeABank. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng: Đối với yêu cầu khởi kiện của SeABank như nêu trên là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại Điều 30 Bộ luật tố tụng dân S; nguyên đơn SeABank và bị đơn Công ty Qu có đơn lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giải quyết tranh chấp; tài sản thế chấp của ông bà Kh – S, ông bà Quế - Hương đều là bất động sản tại thành phố Cẩm Phả nên yêu cầu khởi kiện của SeABank thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 và điểm i Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân S.

[2]Đối với yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cẩm Phả tại Văn bản số: 04/YC-VKS-CP ngày 06/4/2020, xét thấy là có căn cứ, Tòa án đã thực hiện.

[3]Việc giao kết các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 ngày 31/5/2010, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 123/HĐTD/SBHL10 ngày 16/9/2010, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010, là S thỏa thuận của các bên và hoàn toàn tự nguyện, đúng với các quy định của Bộ luật dân S năm 2005; Luật các Tổ chức tín dụng và các quy chế, quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và SeABank. Các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn và hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã phát sinh hiệu lực, SeABank đã giải ngân, Công ty Qu đã nhận đủ số tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn. Công ty Qu đã tất toán xong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 ngày 31/5/2010 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 123/HĐTD/SBHL10 ngày 16/9/2010; Công ty Qu đã thanh toán được: 70.704.531 đồng nợ gốc; 54.900.000 đồng nợ lãi của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011 và 18.700.000 đồng nợ lãi của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011. Sau đó, Công ty Qu đã không thanh toán được nợ theo thỏa thuận, để phát sinh nợ quá hạn gốc, lãi. SeABank đã đôn đốc, làm việc nhiều lần nhưng Công ty Qu không thực hiện việc trả

nợ, bên thế chấp ông bà Kh – S; ông bà Quế - Hương không tự nguyện bàn giao hoặc xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Công ty Qu. Như vậy, Công ty Qu, ông bà Kh – S và ông bà Quế - Hương đã vi phạm S thỏa thuận, các nghĩa vụ cam kết đã ký với SeABank tại các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn; các hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với SeABank. SeABank khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh giải quyết với quan điểm như nêu trên.

[4]Ngày 10/02/2020, Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của các bên thế chấp ông bà Kh – S; ông bà Quế - Hương để đảm bảo khoản vay của Công ty Qu là: Quyền sử dụng đất 641.8 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 10, tờ bản đồ số 34; tại tổ 14 cũ (nay là tổ 4, khu Nam Thạch A), phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 181162, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H- 699 do UBND thị xã (nay là thành phố) Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 30/12/2005 mang tên người sử dụng đất ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S và quyền sử dụng đất 100 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: Tách thửa 13 lô A14, tại: Ô tách thửa 13, lô A14 – Khu đô thị mới Hòa Lạc nay thuộc tổ 7, khu Diêm Thủy, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 603396, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H1068 do UBND thị xã Cẩm Phả (nay là thành phố Cẩm Phả) cấp ngày 10/5/2007, mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Nở, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quế theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1232. Kết quả: Các tài sản thế chấp này vẫn còn nguyên hiện trạng như khi thế chấp.

[5]Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như nêu trên, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, căn cứ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 057/HĐTD/SBHL10 ngày 31/5/2010, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 123/HĐTD/SBHL10 ngày 16/9/2010, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010; quy định tại Điều 688 Bộ luật dân S năm 2015; Điều 471, 474, 476, 318, 342 và 355 Bộ luật dân S năm 2005; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của SeABank: Buộc Công ty Qu trả cho SeABank các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/6/2020), cụ thể: Đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011 là: 1.475.065.600 đồng. Trong đó: Tiền gốc 409.295.496 đồng; lãi 1.065.770.104 đồng; đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011 là: 2.199.228.904. Trong đó: Tiền gốc 600.000.000 đồng; lãi 1.599.228.904 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/6/2020), buộc Công ty Qu còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên và các giấy nhận nợ cho đến khi trả xong số tiền gốc; kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Qu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì

SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của các khoản vay theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010. Trường hợp số tiền phát mại/ thu hồi từ việc xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho thì SeABank thì Công ty Qu phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho thì SeABank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[6]Đối với: - Quan điểm của bị đơn Công ty Qu và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông bà Quế - Hương đề nghị SeABank xem xét giảm toàn bộ tiền lãi của các Hợp đồng tín dụng nêu trên. SeABank không chấp nhận, các thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết không có quy định về nội dung này nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để giảm tiền lãi suất cho Công ty Qu.

- Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quế về việc yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của ông bà Quế - Hương về việc từ sau khi ký hợp đồng thế chấp tại SeABank Quảng Ninh năm 2010, SeABank Quảng Ninh không thông báo bằng văn bản cho ông bà Quế - Hương để giải quyết việc thế chấp tài sản của ông bà Quế - Hương khi Công ty Qu không trả được nợ cho SeABank Quảng Ninh mà để đến gần 10 năm mới khởi kiện dẫn đến việc tiền lãi của khoản vay hiện nay còn nhiều hơn tiền nợ gốc. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn SeABank cung cấp thì năm 2012, SeABank Quảng Ninh đã làm việc hai lần với bà Hương về nội dung này; năm 2014, cán bộ SeABank đã đến nhà gặp bà Hương làm việc nhưng bà Hương không hợp tác; sau này, SeABank đã nhiều lần làm việc với Công ty Qu để yêu cầu trả nợ, gửi thông báo yêu cầu người thế chấp tài sản xử lý tài sản thế chấp trả nợ cho Công ty Qu hoặc bàn giao tài sản thế chấp để SeABank xử lý thu nợ, tuy ông Quế cho là không biết những nội dung này nhưng thời điểm đó ông Quế và bà Hương vẫn là vợ chồng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông Nguyễn Văn Quế.

- Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quế và bà Đàm Thị Hương thỏa thuận với ông Th giám đốc Công ty Qu về việc ông bà Quế - Hương thế chấp tài sản để Công ty Qu vay vốn tại SeABank Quảng Ninh. Số tiền vay được, ông bà Quế - Hương sử dụng khoảng 400.000.000 đồng, còn lại là Công ty ông Th sử dụng nên ông bà Quế - Hương xin được trả số tiền gốc đã sử dụng, còn Công ty ông Th trả số tiền gốc Công ty đã sử dụng. Người đại diện của SeABank, không đồng ý quan điểm của ông bà Quế - Hương, SeABank không biết gì về thỏa thuận này giữa ông bà Quế - Hương và Công ty Qu nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của ông bà Quế - Hương.

[7]Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí: Công ty Qu phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại SeABank số tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 20/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cẩm Phả.

Về phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn SeABank yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. SeABank đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Tòa án đã chi phí hợp lý cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ

hết số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). SeABank yêu cầu Tòa án giải quyết về việc nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân S thì bị đơn Công ty Qu phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của SeABank đã được Tòa án chấp nhận. Buộc bị đơn Công ty Qu có nghĩa vụ hoàn trả chi phí hợp lý cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) cho SeABank.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân S 2015; Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân S năm 2015; Điều 471, 474, 476, 318, 342 và 355 Bộ luật dân S năm 2005; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đối với Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á các khoản sau:

-Đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011 là: 1.475.065.600 đồng (*Một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi năm nghìn, sáu trăm đồng*). Trong đó: Tiền gốc 409.295.496 đồng (*Bốn trăm linh chín triệu, hai trăm chín mươi năm nghìn, bốn trăm chín sáu đồng*), lãi 1.065.770.104 đồng (*Một tỷ, không trăm sáu mươi năm triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, một trăm ba mốt đồng*).

-Đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011 là: 2.199.228.904 đồng. Trong đó: Tiền gốc 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*); lãi 1.599.228.904 đồng (*Một tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm linh bốn đồng*).

Kể từ ngày 11/6/2020, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 065/HĐTD/SBHL11 ngày 09/6/2011; hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 0131/HĐTD/SBHL11 ngày 05/10/2011 và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong các 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 Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với S điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân S tiến hành kê biên, phát mại các tài sản thế chấp bảo đảm của các khoản vay. Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất 641.8 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 10, tờ bản đồ số 34; tại tổ 14 cũ (nay là tổ 4, khu Nam Thạch A), phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ADD 181162, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H- 699 do UBND thị xã (nay là thành phố) Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 30/12/2005 mang tên người sử dụng đất ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S, theo Hợp đồng thế chấp số: 057/HĐTC/SBHL10 ngày 31/5/2010 giữa bên thế chấp ông Phạm Huy Kh và bà Nguyễn Thị S, bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu.

- Quyền sử dụng đất 100 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: Ô tách thửa 13, lô A14 – Khô đô thị mới Hòa Lạc, phường Cẩm Bình, Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 603396, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H1068 do UBND thị xã Cẩm Phả (nay là thành phố Cẩm Phả) cấp ngày 10/5/2007, mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Nở, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quế theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1232, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 123/HĐTC/SBHL10 ngày 16/9/2010 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn Quế và bà Đàm Thị Hương, bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Quảng Ninh và bên vay vốn Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu.

Trường hợp số tiền phát mại/ thu hồi từ việc xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á thì Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Về án phí: Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu phải chịu 105.458.000 đồng (*Một trăm linh lăm triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á 50.588.000 đồng (*Năm mươi triệu, năm trăm tám mươi tám nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004964 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân S thành phố Cẩm Phả.

Về phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền chi phí hợp lý cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông bà Quế - Hương, báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Vắng mặt bị đơn Công ty cổ phần đầu tư phát triển Qu và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông bà Kh – S, báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân S thì người được thi hành án dân S, người phải thi hành án dân S 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, 9 Luật Thi hành án dân S;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân S”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tp Cẩm Phả;
- Chi cục THADS tp Cẩm Phả;
- Các đương S;
- Lưu HSVA; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thúy Hằng

