

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

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

Bản án số: 10/2022/KDTM-PT
Ngày 21-4-2022
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 HẢI PHÒNG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lương Ngọc Dũng

Ông Lê Anh Sơn

- 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: Bà Vũ Thị Mai Anh
- Kiểm sát viên.

Ngày 21 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 15/2021/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2021/KDTM-ST ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2021/QĐXX-PT ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NN; địa chỉ trụ sở chính: Số 02 A, phường B, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

1. Luật sư D, Luật sư Công ty Luật TNHH E, địa chỉ: Số F, G, phường H, thành phố Hải Phòng (theo hợp đồng ủy quyền số 03/2021/HĐ-UQ ngày 17/9/2021), có mặt.

2. Bà I – Phó Giám đốc Ngân hàng NN – CN J (theo văn bản ủy quyền số 78/QĐ-NHNo.NQ-KHKD ngày 28/02/2022), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần TA; địa chỉ trụ sở: Số K, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Bà N, sinh năm 1966, địa chỉ: Số O, thị trấn P, huyện Q, thành phố Hải Phòng (theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2021), có mặt.

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

1. Ông NLQ1, bà NLQ2; địa chỉ cư trú: Thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

2. Bà NLQ3; nơi ĐKKHKT: Tổ T, phường U, quận V, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số W, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3. Bà NLQ4; địa chỉ cư trú: Thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng NN (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngân hàng và Công ty Cổ phần X nay là Công ty Cổ phần TA (sau đây gọi là Công ty TA) ký Hợp đồng tín dụng số 2101-LAV-201900110/HĐTD ngày 29/3/2019 có nội dung sau: Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty TA vay số tiền 3.850.000.000đồng, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh lĩnh vực xây dựng trong năm 2019/2020 của Công ty (thanh toán tiền mua xi măng, thép, gạch chỉ), phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng, thời gian duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng, thời gian vay: 09 tháng/lần nhận nợ, ngày vay: 29/3/2019; lãi suất điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng một lần, lãi suất vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng: 8,5%/ năm; lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất trong hạn; trả gốc vào ngày 29/12/2019, trả lãi vào ngày: 25 hàng tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo các Hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2101-20/HĐTC-ĐBP/2019 ngày 28/3/2019, tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng diện tích đất 90m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà 05 tầng tại thửa đất số 119/748, tờ bản đồ số 19 địa chỉ khu dân cư Z, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 104166 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00231 do UBND huyện M – thành phố Hải Phòng cấp ngày 09 tháng 02 năm 2018, đứng tên bà NLQ3 (là tài sản riêng). Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có. Trong đó phạm vi bảo đảm cho dư nợ gốc là 3.500.000.000đồng.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2101-19/HĐTC-ĐBP/2019 ngày 28/3/2019, tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng diện tích đất 74m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 552 A; tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CB 219509 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00079 do UBND huyện M, thành phố Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 11 năm 2015, đứng tên ông NLQ1 và bà NLQ2. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có. Trong đó phạm vi bảo đảm cho dư nợ gốc là 350.000.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TA khoản tiền vay theo Giấy nhận nợ số 2101-LDS-201900190 ngày 29/3/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TA đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và phát sinh nợ lãi quá hạn từ ngày 29/12/2019. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc Công ty TA trả nợ nhưng Công ty TA không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng hai bên đã ký. Đến ngày 20/5/2020 bên vay thanh toán cho Ngân hàng 10.000.000đồng tiền nợ gốc và khoản lãi quá hạn của 10.000.000đồng tiền nợ gốc. Tính đến hết ngày 20/5/2021, Công ty TA đã thanh toán được cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc và lãi là 229.933.824đồng, trong đó nợ gốc là 10.000.000đồng, lãi 219.933.824 đồng.

Yêu cầu khởi kiện: Ngân hàng đề nghị Công ty TA phải thanh toán khoản tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 20/5/2021 là 4.548.646.164đồng trong đó: Nợ gốc: 3.840.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 481.507.534đồng; nợ lãi quá hạn: 227.138.630đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TA tiếp tục chịu khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký trên sổ nợ gốc còn nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Công ty TA vi phạm nghĩa vụ trả nợ đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nếu trị giá tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TA phải tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu còn thừa, Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp tài sản.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà NLQ3 thế chấp cho Ngân hàng diện tích đất là 90m², tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 07/01/2021 của Tòa án hiện trạng diện tích đất bà NLQ3 đang quản lý sử dụng có diện tích đất 114,8m², tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà NLQ3 được cấp là 24,8m² đất. Trong đó có 04m² theo xác minh của Tòa án là do sai số trong quá trình cấp giấy chứng nhận và 20,8m² là do bà NLQ3 lấn đất tập thể làm nhà. Trên diện tích đất tăng thêm có 1 phần căn nhà 5 tầng bà NLQ3 đang sử dụng đề nghị Tòa án tuyên phát mại toàn bộ căn nhà bà NLQ3 đang quản lý sử dụng để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng. Đối với diện tích đất bà NLQ3 không thế chấp cho Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật của Công ty TA trình bày:

Công ty TA xác nhận lời trình bày của Ngân hàng về thời gian, nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền gốc và lãi Công ty TA đã trả và số tiền

gốc và lãi còn nợ của Công ty đối với Ngân hàng là chính xác. Việc Công ty TA ký các hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không ký thêm các phụ lục hợp đồng nào khác. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TA đã trả cho Ngân hàng được tổng số tiền cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký là 229.933.824đồng, trong đó gốc là 10.000.000đồng, lãi là 219.933.824đồng. Do làm ăn kinh tế khó khăn nên Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng từ tháng 12 năm 2019. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Công ty xác định Công ty sẽ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc lãi còn nợ. Hiện tại do điều kiện của Công ty không thể trả cho Ngân hàng một lúc số tiền còn thiếu được, đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để Công ty thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà NLQ3 trình bày: Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TA do ông Y là bố đẻ của bà làm giám đốc, ngày 28/3/2019 bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2101-20/HĐTC- ĐBP/2019 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 90m² đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 05 tầng tại thửa đất số 119/748, tờ bản đồ số 19; địa chỉ thửa đất khu dân cư Z, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà NLQ3 (là tài sản riêng). Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TA bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác (nếu có). Trong đó phạm vi bảo đảm cho số tiền gốc là 3.500.000.000đồng. Nguồn gốc số tài sản thế chấp là của bố mẹ bà tặng cho bà. Trong quá trình làm nhà bà có xây lấn sang đất tập thể sử dụng. Từ khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng đến nay tài sản thế chấp do bà quản lý sử dụng và vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi gì. Do vậy, trường hợp Công ty TA vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng bà sẽ bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả phần tài sản bà xây lấn sang phần đất tập thể để Ngân hàng xử lý phát mại thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mại trị giá tài sản còn thừa đề nghị Ngân hàng trả lại bà. Đối với phần đất của tập thể bà đang sử dụng khi nào Nhà nước thu hồi bà sẽ trả lại cho Nhà nước theo quy định.

- Ông NLQ1, bà NLQ2 trình bày: Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TA ngày 28/3/2019 ông bà là NLQ1, NLQ2 và Ngân hàng có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2101-19/HĐTC-ĐBP/2019. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 74m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 552A; tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 219509, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00079 do UBND huyện M, thành phố Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 11 năm 2015, đứng tên NLQ1 và NLQ2. Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TA bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác (nếu có). Trong đó phạm vi bảo đảm cho số tiền gốc là 350.000.000đồng. Kể từ khi thế chấp đến nay ông bà vẫn đang

quản lý sử dụng, tài sản thế chấp giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi gì so với thời điểm thế chấp. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, trường hợp Công ty TA vi phạm nghĩa vụ trả nợ ông bà sẽ bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để Ngân hàng phát mại thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản thu hồi nợ sau khi thanh toán khoản vay của Công ty TA nếu còn thừa đề nghị Ngân hàng trả lại cho ông bà. Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án ngoài diện tích đất được Nhà nước giao ông bà có sử dụng thêm 6,7m² đất giáp đường trục xã. Đối với phần diện tích đất này khi nào Nhà nước thu hồi ông bà sẽ chấp hành quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Bà NLQ4 trình bày: Bà là mẹ của ông NLQ1, năm 2015 gia đình bà có chia tách cho ông NLQ1, bà NLQ2 diện tích đất 74m² trong tổng diện tích đất của gia đình. Trên phần đất gia đình bà chia tách cho ông NLQ1, bà NLQ2 có 1 phần nhà gồm mái, tường, nền nhà.. bà đang sử dụng chung với vợ chồng ông NLQ1. Bà xác định toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 552A tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng vợ chồng ông NLQ1 đã thế chấp cho Ngân hàng đều thuộc tài sản của ông NLQ1, bà NLQ2. Bà đã chia tách cho vợ chồng ông NLQ1 nên bà không liên quan gì đến tài sản trên, bà không có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết quyền lợi nào liên quan đến tài sản nhà đất ông NLQ1, bà NLQ2 đã thế chấp cho Ngân hàng. Trường hợp các bên không thỏa thuận được bà sẽ bàn giao phần nhà của ông NLQ1, bà NLQ2 bà đang sử dụng để Ngân hàng xử lý theo hợp đồng thế chấp hai bên đã ký.

Tại Bản án sơ thẩm số 10/2021/KDTM-ST ngày 20/5/2021 của TAND huyện An Dương đã Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; Điều 6 và Điều 26 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 NN đối với Công ty Cổ phần TA.

Buộc Công ty Cổ phần TA phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NN theo Hợp đồng tín dụng số 2101-LAV-201900110/HĐTD ngày 29/3/2019 hai bên đã ký, tính đến hết ngày 20/5/2021 số tiền là 4.548.646.164đồng trong đó: Nợ gốc: 3.840.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 481.507.534đồng; nợ lãi quá hạn: 227.138.630đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc này. 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 cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần TA không trả được nợ cho Ngân hàng NN thì Ngân hàng NN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2101-20/HĐTC- ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 đã ký giữa bà NLQ3- bên thế chấp và Ngân hàng NN - bên nhận thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản số 2101-19/HĐTC- ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 đã ký giữa ông NLQ1, bà NLQ2 - bên thế chấp và Ngân hàng NN - bên nhận thế chấp tài sản thế chấp bao gồm:

2.1. Quyền sử dụng diện tích đất 94m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ khu dân cư Z, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng bà NLQ3 đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 119/748, tờ bản đồ số 19 diện tích đất 90 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 104166; sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ:CH 00231 do UBND huyện M, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018 đứng tên bà NLQ3 (trong đó phần công trình xây dựng phần phía trước căn nhà tầng 1, tầng 5 ô văng mái đua 4,5 x (0,55 + 0,82)/2 = 3,9m², lan can; tầng 2,3 ô văng mái đua (3,56 + 3,18)/2 x (0,82 + 0,63)/2 = 2,3m², lan can; tầng 4 ô văng mái đua 4,5 x (0,55 + 0,82)/2 = 3,1m², lan can) và phần tường gạch chỉ 220 của nhà 05 tầng + một phần sàn mái bê tông, nền gạch men trên diện tích đất 04m² do sai số trong quá trình đo đạc. Trị giá phần căn nhà còn lại bà NLQ3 xây dựng trên diện tích đất của tập thể 20,8m² bà NLQ3 đang sử dụng có vị trí, kích thước: Phía bắc giáp phần đất bà NLQ3 được Nhà nước giao dài 4,5+0,42m; phía nam giáp đất tập thể 5m; phía đông giáp đất nhà ông Lê dài 4,56m; phía tây giáp hộ ông Hải dài 3,84m. Các công trình xây dựng trên phần diện tích đất tập thể gồm tầng một tường xây gạch chỉ 110, phía trên hoa sắt thoáng 12x12; diện tích (4,98 + 5)/2 x (0,79 + 0,45)/2 = 3,10m² và công trình nhà ở 5 tầng, tường gạch 220, mái bê tông cốt thép nền gạch men 800x800, nhà vệ sinh, xí bệt, chậu rửa, cửa nhôm kính, trần thạch cao, khu bếp nền ốp gạch men diện tích xây dựng (4,98 + 4,82)/2 x (3,77 + 3,39)/2 = 17,7m²; tầng hai, ba, bốn, năm gồm nhà ở, tường gạch chỉ, sàn mái bê tông cốt thép, nền gạch men, nhà vệ sinh, cửa nhôm kính... kích thước mỗi tầng (4,98 + 4,82)/2 x (3,77 + 3,39)/2 = 17,7m². Mái tầng 5 tường lan can xây gạch chỉ 110 cao 01m, mái lát gạch men. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có. Phạm vi bảo đảm cho khoản dư nợ gốc là 3.500.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất tập thể 20,8m² bà NLQ3 đang sử dụng khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất bà NLQ3 phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Quyền sử dụng diện tích đất 74m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 552A; tờ

bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 219509 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00079 do UBND huyện M, thành phố Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 11 năm 2015 đứng tên ông NLQ1, bà NLQ2 (có 1 phần nhà đất do ông NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ4 đang sử dụng chung). Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có. Phạm vi bảo đảm cho khoản dư nợ gốc là 350.000.000đồng.

Đối với diện tích đất 6,7m² đất giáp đường trục xã ông NLQ1, bà NLQ2 đang sử dụng nằm ngoài diện tích đất ông NLQ1, bà NLQ2 được giao, khi nào Nhà nước thu hồi ông NLQ1, bà NLQ2 phải chấp hành quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi thanh toán nợ theo phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của bên thế chấp tài sản cho Ngân hàng NN nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà NLQ3, ông NLQ1, bà NLQ2 nếu thiếu Công ty TA phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 4/6/2021, VKS nhân dân huyện An Dương có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 4/6/2021 với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên phát mại tài sản thế chấp là diện tích 90m² và tài sản trên 90m² đất, tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại 94m² đất và tài sản gắn liền là vượt quá phạm vi tài sản thế chấp, không đúng quy định, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày đồng thời các bên đều thống nhất thỏa thuận chấp nhận số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn như cấp sơ thẩm đã tuyên và đến ngày 10/5/2021 bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền còn nợ, nếu ngày 10/5/2021 bị đơn chưa trả nợ thì nguyên đơn được tính lãi quá hạn đến ngày trả hết nợ, các bên đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận về nội dung này. Đồng thời, nguyên đơn cũng đề nghị HĐXX tuyên phát mại toàn bộ diện tích đất hiện do bà NLQ3 đang quản lý, sử dụng, đối với phần diện tích đất dư ra do sai số ngân hàng sẽ trả lại giá trị cho bà NLQ3 sau khi phát mại.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý cho đến khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, sửa bản án sơ thẩm số 10/2021/KDTM-ST ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Dương:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về thời điểm trả nợ là đến ngày 10/5/2022.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN về việc buộc Công ty Cổ phần TAp phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 2101 ngày 29/3/2019 hai bên đã ký, tạm tính đến ngày 20/5/2021 là 4.548.646.164 đồng, trong đó nợ gốc: 3.840.000.000 đồng; nợ lãi trên nợ gốc trong hạn: 481.507.534 đồng; nợ lãi trên nợ gốc quá hạn: 227.138.630 đồng.

Kể từ sau ngày 20/5/2021, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp 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 cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty Cổ phần TA không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2101-20/HĐTC-ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 đã ký giữa bà NLQ3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp tài sản số 2102-19/HĐTC-ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 đã ký giữa ông NLQ1, bà NLQ2 và Ngân hàng, bao gồm:

1. Quyền sử dụng diện tích đất 94m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng trên diện tích 94m² địa chỉ khu dân cư Z, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng bà NLQ3 đang quản lý sử dụng. Sau khi phát mãi tài sản, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng 4m² đất cho bà NLQ3.

Đối với diện tích đất tập thể bà NLQ3 đang sử dụng khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất người sử dụng đất tại thời điểm đó phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Quyền sử dụng diện tích đất 74m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng đứng tên ông NLQ1 và bà NLQ2.

Đối với diện tích 6,7m² đất giáp đường trục xã ông NLQ1, bà NLQ2 đang sử dụng nằm ngoài diện tích đất ông NLQ1, bà NLQ2 được giao, khi nào Nhà nước thu hồi, người sử dụng đất tại thời điểm đó phải chấp hành quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Khi phát mãi, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà NLQ3, ông NLQ1, bà NLQ2 có quyền ưu tiên mua lại tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa các tổ chức kinh doanh là ngân hàng Agribank và Công ty TA, ký kết hợp đồng vì mục đích lợi nhuận, công ty TA có trụ sở tại huyện M nên thuộc những tranh chấp về kinh doanh, thương mại và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện An Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35 BLTTDS.

[2]. Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 296 BLTTDS HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

-Về nội dung:

[3]. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số dư nợ của công ty TA đối với Ngân hàng như cấp sơ thẩm đã tuyên, và thống nhất đến ngày 10/5/2022 bị đơn sẽ trả toàn bộ số tiền còn nợ cho nguyên đơn bao gồm 4.548.646.164 đồng trong đó: Nợ gốc: 3.840.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 481.507.534 đồng; nợ lãi quá hạn: 227.138.630 đồng. Nếu đến ngày 10/5/2022, bị đơn không trả được nợ thì ngân hàng có quyền phát mại tài sản bảo đảm và tính lãi quá hạn đến thời điểm trả nợ. Xét các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc trả nợ nên HĐXX phúc thẩm căn cứ Điều 300 BLTTDS ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ là 4.548.646.164 đồng trong đó: Nợ gốc: 3.840.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 481.507.534 đồng; nợ lãi quá hạn: 227.138.630 đồng cho ngân hàng đến ngày 10/5/2022. Nếu không trả được nợ thì bị đơn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn đến ngày trả hết nợ.

[4]. Xét nội dung kháng nghị của VKS huyện An Dương: Đề nghị tuyên phát mại tài sản thế chấp chỉ là diện tích 90m² đất và tài sản trên 90m² đất hiện do bà NLQ3 đang quản lý, sử dụng theo như hợp đồng thế chấp giữa các bên. HĐXX đánh giá như sau:

[5]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2101-20/HĐTC-ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 giữa bên nhận thế chấp là ngân hàng Agribank và bên thế chấp là bà NLQ3: Về hình thức: Hợp đồng có chữ ký của đại diện ngân hàng Agribank và đại diện công ty TA, có dấu xác nhận của các bên, lập thành văn bản, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực tại cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Về nội dung: hợp đồng ký kết trên cơ sở tự định đoạt, thỏa thuận, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, bên thế chấp đều là chủ tài sản thế chấp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà NLQ3 theo đúng quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy hợp đồng trên có hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận trên hợp đồng.

[6]. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm ngày 07/01/2021, qua xác minh tại chính quyền địa phương và tại công văn số 2275/UBND-VP ngày 9/12/2021 của UBND huyện M hiện trạng diện tích đất và tài sản trên đất thế chấp hiện do bà NLQ3 đang quản lý, sử dụng như sau:

Về diện tích đất: Hiện trạng sử dụng là 114,8m² dư ra 24,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh tại UBND xã L, UBND huyện M, và tại khu dân cư thì diện tích 24,8m² đất dư ra trong đó: có 4m² đất dư ra là do sai số đo đạc trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần diện tích đất dư ra này giáp với phần đất hộ ông Lê, mốc giới có sự thay đổi, tuy nhiên do hộ ông Lê hiện không có mặt tại địa phương nên không lấy được lời khai, hộ ông Lê cũng đã xây 1 căn nhà 2 tầng trên đất), và 20,8m² là do lấn chiếm đất tập thể ở phía sau. Hiện diện tích đất trên không có tranh chấp, không chuyển nhượng hay tặng cho ai, không thuộc diện quy hoạch.

Về tài sản trên đất: Theo hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản trên đất là căn nhà 5 tầng diện tích xây dựng 90m², diện tích sàn 403,9m², nhà cấp III xây năm 2017. Tuy nhiên, hiện trạng trên đất là 01 nhà 05 tầng mái bê tông cốt thép xây trên diện tích đất 114,8m², trong đó diện tích xây dựng tầng 1 là 114,8m², tầng 2,3,4,5 là 111,7m² tức căn nhà 5 tầng được xây dựng cả trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất dư ra.

Xét: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tài sản thế chấp là diện tích 90m² đất và tài sản gắn liền với 90m² đất là 1 căn nhà 5 tầng xây năm 2017. Các bên chỉ thế chấp 90m² đất, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ đề nghị phát mại phần diện tích theo như các bên đã thế chấp. Tuy nhiên trên diện tích đất thế chấp có căn nhà 5 tầng là khối công trình xây dựng kiên cố, vững chắc trên cả phần diện tích 114,8m², mặt khác phần diện tích dư ra 4m² là do sai số đo đạc, hiện không có tranh chấp với các hộ giáp ranh, cũng không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, tặng cho ai. Do vậy, để đảm bảo kết cấu khối công trình xây dựng trên đất cần phát mại cả 94m² và tài sản trên 114,8m² đất. Đối với 4m² dư ra do sai số đo đạc, khi phát mại Ngân hàng có trách nhiệm trả cho bà NLQ3 giá trị quyền sử dụng 4m² đất tại thời điểm phát mại.

Đối với diện tích lấn chiếm đất tập thể 20,8m² bà NLQ3 đang sử dụng khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tại bản án sơ thẩm, có nội dung tuyên án: *“Đối với diện tích đất tập thể 20,8m² bà NLQ3 đang sử dụng khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất bà NLQ3 phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”* là chưa hợp lý cần sửa lại theo hướng chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà NLQ3 được ưu tiên mua tài sản phát mại.

Từ phân tích trên, chấp nhận một phần kháng nghị của VKS nhân dân huyện An Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích như trên.

[7]. Về án phí kinh doanh thương mại:

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Giữ nguyên mức án phí cấp sơ thẩm đã tuyên.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không ai kháng cáo, bản án sơ thẩm cũng sửa một phần nên các đương sự 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; Điều 35, Điều 147; Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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 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:Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN đối với Công ty Cổ phần TA.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Công ty Cổ phần TA có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NN số tiền nợ tính đến hết ngày 20/5/2021 là 4.548.646.164đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.840.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 481.507.534đồng; nợ lãi quá hạn: 227.138.630đồngtheo Hợp đồng tín dụng số 2101-LAV-201900110/HĐTD ngày 29/3/2019. Thời hạn trả nợ là ngày 10/5/2022.Nếu ngày 10/5/2022, Công ty Cổ phần TAbị không trả được nợ thì phải chịu số tiền lãi quá hạn đến khi trả hết số nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/5/2021) khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc này. 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 cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần TA không trả được nợ cho Ngân hàng NN thì Ngân hàng NN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp bao gồm:

2.1. Quyền sử dụng diện tích đất 94m² theo các mốc giới 1-2-3-6-1 theo sơ đồ kèm theo và toàn bộ tài sản gắn liền với 114,8m² đất là căn nhà 5 tầng theo các mốc giới 1-2-3-4-5-6-1 theo sơ đồ kèm theo tại địa chỉ khu dân cư Z, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng do bà NLQ3 đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 119/748, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 104166; sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 00231 do UBND huyện M, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018 đứng tên bà NLQ3. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có. Phạm vi bảo đảm cho khoản dư nợ gốc là 3.500.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2101-20/HĐTC- ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 đã ký giữa bà NLQ3 và Ngân hàng NN. Sau khi phát mại, Ngân hàng NN có nghĩa vụ trả cho bà NLQ3 giá trị quyền sử dụng 4m² đất dư ra tại thời điểm phát mại.

Đối với diện tích đất tập thể 20,8m² khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất chủ sử dụng phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Quyền sử dụng diện tích đất 74m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thôn R, xã S, huyện M, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 552A; tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 219509 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00079 do UBND huyện M, thành phố Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 11 năm 2015 đứng tên ông NLQ1, bà NLQ2 (có 1 phần nhà đất do ông NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ4 đang sử dụng chung). Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có. Phạm vi bảo đảm cho khoản dư nợ gốc là 350.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2101-19/HĐTC- ĐBP/2019 ngày 28/3/2019 đã ký giữa ông NLQ1, bà NLQ2 và Ngân hàng NN.

Đối với diện tích đất 6,7m² đất giáp đường trục xã ông NLQ1, bà NLQ2 đang sử dụng nằm ngoài diện tích đất ông NLQ1, bà NLQ2 được giao, khi nào Nhà nước thu hồi chủ sử dụng đất phải chấp hành quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi thanh toán nợ theo phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của bên thế chấp tài sản cho Ngân hàng NN nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà NLQ3, ông NLQ1, bà NLQ2 nếu thiếu Công ty Cổ phần TA phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng NN cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được ưu tiên mua tài sản phát mại.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần TA phải nộp số tiền 112.548.646 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng NN số tiền 56.119.171 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo biên lai số 0012884 ngày 09 tháng 11 năm 2020.

- Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- TAND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA, HCTP.

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

Nguyễn Văn Dương