

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH QUẢNG NGÃI

Bản án số: 02/2020/KDTM-ST

Ngày: 26 - 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 QUẢNG NGÃI,
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trà Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tấn.

Bà Nguyễn Thị Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Trúc-Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 4 năm 2020 và ngày 26/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2019/TLST-KDTM ngày 08/5/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐXXST-KDTM ngày 07/02/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

Trụ sở: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Văn T ủy quyền cho ông Vũ Đình K - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (theo Giấy ủy quyền số: 359/2018/UQ-SeABank của Chủ tịch Hội đồng quản trị ngày 20/4/2018).

Ông Lê Văn T ủy quyền lại cho các ông Đặng P - Chức vụ: Giám đốc Tổ tụng xử lý nợ miền Trung, ông Dương Văn Đ - Chức vụ: CVC Tổ tụng xử lý nợ miền Trung, ông Nguyễn Công T - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ miền trung (theo giấy ủy quyền số 5589/2019/UQ-SeABank ngày 26/4/2019). Ông T có mặt.

Địa chỉ chi nhánh: Số 111 đường Phan Chu Trinh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Công ty TNHH May Q V.

Địa chỉ: Tổ 12 (nay tổ dân phố 04), phường THĐ, thành Phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu T - Chức vụ: Giám đốc, địa chỉ: Xóm C, thôn VA, xã BT, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

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

- Ông Ngô Thanh V, sinh năm 1979, bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1980, đều vắng mặt.

- Ông Ngô Thanh V, sinh năm 1981, bà Vũ Mai Thị L, sinh năm 1983, đều vắng mặt.

- Ông Ngô Văn C, sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị P (V), sinh năm 1962, đều vắng mặt.

- Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1986, vắng mặt.

- Cháu Ngô Nguyễn Như Q, sinh ngày 30/6/2007 và cháu Ngô Nguyễn Khánh H, sinh ngày 12/12/2012; người đại diện theo pháp luật cho các cháu Q, cháu H: Ông Ngô Thanh V, sinh năm 1979, bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1980 là cha mẹ của các cháu Q, cháu H, vắng mặt.

Đều cùng địa chỉ: Xóm C, thôn VA, xã BT, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/9/2018, các bản tự khai ngày 26/11/2019, ngày 26/6/2020 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP ĐNÁ là ông Nguyễn Công T trình bày:

Công ty TNHH May QV đã có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng TMCP ĐNÁ (Ngân hàng) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM ngày 24/02/2016 và phụ lục hợp đồng tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM/PL01 ngày 29/04/2016, với nội dung cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng 2.985.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh/thanh toán tiền gia công quần áo, thời hạn hạn mức: 03 kỳ, mỗi kỳ 12 tháng, kỳ hạn trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ, lãi suất vay: 10,03%/năm. Lãi suất cho vay tối thiểu bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VNĐ + biên độ lãi suất (2,3%/năm) (khách hàng SE) + giảm trừ lãi suất (nếu có), lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Bà Nguyễn Thị Phương T đã ký các giấy nhận nợ sau: Giấy nhận nợ lần thứ 6/REF1536400087 ngày 23/11/2016 với số tiền nhận nợ là 700.000.000 đồng, thời hạn 09 tháng từ ngày 23/11/2016 đến ngày 23/8/2017, lãi suất cho vay trong hạn là 10,3%/năm; lãi quá hạn theo quy định của SeABanK; trả lãi hàng tháng vào ngày 24, ngày trả lãi đầu tiên 24/12/2016, ngày trả gốc lãi cuối cùng ngày 23/8/2017; Giấy nhận nợ lần thứ 7/REF1536400087 ngày 24/11/2016 với số tiền nhận nợ là 700.000.000 đồng, thời hạn 09 tháng từ ngày 24/11/2016 đến ngày 24/8/2017, lãi suất cho vay trong hạn là 10,3%/năm; lãi quá hạn theo quy định của SeABanK; trả lãi hàng tháng vào ngày 24, ngày trả lãi đầu tiên 24/12/2016, ngày trả gốc lãi cuối cùng ngày 24/8/2017; Giấy nhận nợ lần thứ 8/REF1536400087 ngày 28/11/2016 với số tiền nhận nợ là 600.000.000 đồng, thời hạn 09 tháng từ ngày 28/11/2016 đến ngày 28/8/2017, lãi suất cho vay trong hạn là 10,3%/năm; lãi quá hạn theo quy định của SeABanK; trả lãi hàng tháng

vào ngày 24, ngày trả lãi đầu tiên 24/12/2016, ngày trả gốc lãi cuối cùng ngày 28/8/2017; Giấy nhận nợ lần thứ 9/REF1536400087 ngày 29/11/2016 với số tiền nhận nợ là 600.000.000 đồng, thời hạn 09 tháng từ ngày 29/11/2016 đến ngày 29/8/2017, lãi suất cho vay trong hạn là 10,3%/năm; lãi quá hạn theo quy định của SeABank; trả lãi hàng tháng vào ngày 24, ngày trả lãi đầu tiên 24/12/2016, ngày trả gốc lãi cuối cùng ngày 29/8/2017; Giấy nhận nợ lần thứ 10/REF1536400087 ngày 30/11/2016 với số tiền nhận nợ là 385.000.000 đồng, thời hạn 09 tháng từ ngày 30/11/2016 đến ngày 30/8/2017, lãi suất cho vay trong hạn là 10,3%/năm; lãi quá hạn theo quy định của SeABank; trả lãi hàng tháng vào ngày 24, ngày trả lãi đầu tiên 24/12/2016, ngày trả gốc lãi cuối cùng ngày 30/8/2017.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Có 07 tài sản cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 100m², địa chỉ: Khu tái định cư Tây Sông Trà Bông, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 320793 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 31/3/2011 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/01/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn, cổng ngõ bằng sắt.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 005560 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 23/12/2014 cho Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 24/02/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn, nhà được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 659, tờ bản đồ số 07, diện tích 230m², địa chỉ: Thôn Vĩnh An, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 363369, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSĐĐ số 01613 QSĐĐ/585/QĐ-UB (H) do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 24/12/1998 cho hộ ông Ngô Thanh V. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, xà gồ gỗ, mái lợp tôn lạnh và tôn bờ rào xi măng, xung quanh nhà có tường rào bằng lưới thép B40, đóng cọc bê tông; 01 kho tạm, tường xây gạch, mái lợp tôn; 01 cây mận đang cho trái, đường kính thân 40cm, cao 3,5cm; 02 cây măng cầu, đường kính thân 05cm, cao 02m cây đang cho trái, 03 cây cam, đường kính thân 10cm, 01 cây thuyết mộc lan.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.536,2m², địa chỉ: Thôn Bình Đông, xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 987233 do UBND huyện Trà Bồng cấp ngày 18/4/2013 cho hộ ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/04/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Trên đất có 03 ngôi mộ xây bằng gạch, có tô vữa; xung quanh thửa đất có đóng các cọc trụ bê tông, không có công trình, tài sản gì khác. Ngoài ra, còn có 04 ngôi mộ đất (mộ không xác định được danh tính).

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 377247 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 22/7/2013 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/05/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái hiên lợp tôn, nhà có tường rào cổng ngõ.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số lô 156, tờ bản đồ Khu tái định cư Tây Sông Trà Bồng, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 819925 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 05/3/2012 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF1536400087/06/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, móng xây đá chẻ, giằng móng bằng bê tông cốt thép, cổng sắt, mái hiên bằng tôn, xà gồ sắt.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Thôn Vĩnh Trà, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 345433 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 28/5/2009 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/07/HĐTC-QSĐĐ ngày 29/4/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Trên đất không có tài sản.

Quá trình thực hiện hợp đồng hạn mức tín dụng, bên vay Công ty TNHH May QV đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ (SeABanK), tạm tính đến ngày 26/6/2020, Công ty TNHH May QV đã quá hạn 1.038 ngày, số tiền nợ tạm tính là 4.372.873.930 đồng, trong đó nợ gốc: 2.985.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 80.577.471 đồng, nợ lãi quá hạn 1.307.269.459 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP ĐNÁ yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH May QV phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 26/6/2020 là: 4.372.873.930 đồng, trong đó nợ gốc: 2.985.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 80.577.471 đồng, nợ lãi quá hạn 1.307.269.459 đồng.

- Buộc Công ty TNHH May QV phải trả số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/6/2020 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM ngày 24/02/2016.

- Trường hợp Công ty TNHH May QV không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ thì Ngân hàng TMCP ĐNÁ yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

- Trong trường hợp xử lý các tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ thì Công ty TNHH May QV phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ cho đến tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn: Công ty TNHH May QV; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Ngô Thanh V, bà Vũ Mai Thị L, ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị P (V), ông Ngô Thanh C, cháu Ngô Nguyễn Như Q và cháu Ngô Nguyễn Khánh H, người đại diện theo pháp cho các cháu Q, cháu H: Ông Ngô Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu T không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về những nội dung sau:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự.

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử Thẩm phán chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp và tiến hành thụ lý vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự theo Điều 36 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đúng thẩm quyền theo Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự; thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự; thu thập chứng cứ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

+ Nguyên đơn: Chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Không chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ Điều 30, 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 342, Điều 355, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết 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 số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

Buộc Công ty TNHH May QV phải trả cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ tổng cộng 4.372.873.930 đồng, trong đó nợ gốc: 2.985.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 80.577.471 đồng, nợ lãi quá hạn 1.307.296.459 đồng (tạm tính đến ngày 26/6/2020) và phải trả lãi cho đến khi thanh toán xong số nợ. Trường hợp không trả được nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 100m², địa chỉ: Khu tái định cư Tây Sông Trà Bồng, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.536,2m², địa chỉ: Thôn Bình Đông, xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số lô 156, tờ bản đồ Khu tái định cư Tây Sông Trà Bồng, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Thôn Vĩnh Trà, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng xử lý tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 659, tờ bản đồ số 07, diện tích 230m², địa chỉ: Thôn Vĩnh An, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn Bình Đông, xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi; tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: Thôn Vĩnh Trà, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH May QV phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH May QV, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Ngô Thanh V, bà Vũ Mai Thị L, ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị P (V), ông Ngô Thanh C, cháu Ngô Nguyễn Như Q, cháu Ngô Nguyễn Khánh H, người đại diện theo pháp luật cho các cháu Q, cháu H: Ông Ngô Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐNÁ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng TMCP ĐNÁ cung cấp, thì Công ty TNHH May QV có vay của Ngân hàng TMCP ĐNÁ số tiền 2.985.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh/thanh toán tiền gia công quần áo, thời hạn hạn mức: 03 kỳ, mỗi kỳ 12 tháng, kỳ hạn trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ, lãi suất vay: 10,03%/năm. Lãi suất cho vay tối thiểu bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VNĐ + biên độ lãi suất (2,3%/năm) (khách hàng SE) + giảm trừ lãi suất (nếu có), lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM ngày 24/02/2016 và phụ lục hợp đồng tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM/PL01 ngày 29/04/2016, các giấy nhận nợ ngày 23/11/2016, ngày 24/11/2016, ngày 28/11/2016, ngày 29/11/2016, ngày 30/11/2016. Trong quá trình vay, Công ty TNHH May QV không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty TNHH May QV nhưng đến nay vẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ vào các giấy nhận nợ đã ký thì các thời hạn trả gốc và lãi lần lượt là các ngày 23, 24, 28, 29, 30/8/2017 nhưng Công ty TNHH May QV không trả nợ đúng thời hạn quy định. Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng tạm tính đến ngày 15/9/2018, Công ty TNHH May QV còn nợ SeABank 448 ngày với tổng số tiền là 3.572.725.600 đồng, trong đó nợ gốc: 2.985.000.000 đồng, nợ lãi 587.725.600 đồng, tại phiên tòa SeABank thay đổi số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/6/2020 với tổng số 4.372.873.930 đồng, trong đó nợ gốc: 2.985.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 80.577.471 đồng, nợ lãi quá hạn 1.307.269.459 đồng. Do Công ty TNHH May QV đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Điều 7 của Hợp đồng hạn mức tín dụng đã ký kết và vi phạm Điều 474 BLDS năm 2005 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên Ngân hàng TMCP ĐNÁ khởi kiện yêu cầu trả tiền gốc và lãi là có căn cứ được chấp nhận và việc thay đổi về số tiền trả nợ của Ngân hàng TMCP ĐNÁ không vượt quá giới hạn khởi kiện ban đầu nên có căn cứ chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn Công ty TNHH May QV, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Thanh V, bà Nguyễn Thị

Thu T, ông Ngô Thanh V, bà Vũ Mai Thị L, ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị P (V), ông Ngô Thanh C không đến Tòa làm việc cũng như không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp cho Hợp đồng hạn mức tín dụng là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 100m², địa chỉ: Khu tái định cư Tây Sông Trà Bông, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 320793 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 31/3/2011 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/01/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn, cổng ngõ bằng sắt.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 005560 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 23/12/2014 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 24/02/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn, nhà được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 659, tờ bản đồ số 07, diện tích 230m², địa chỉ: Thôn Vĩnh An, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 363369, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSĐĐ số 01613 QSĐĐ/585/QĐ-UB (H) do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 24/12/1998 cho hộ ông Ngô Thanh V. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABanK theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, xà gỗ gỗ, mái lợp tôn lạnh và tôn bờ rào xi măng, xung quanh nhà có tường rào bằng lưới thép B40, đóng cọc bê tông; 01 kho tạm, tường xây gạch, mái lợp tôn; 01 cây mận đang cho trái, đường kính thân 40cm, cao 3,5cm; 02 cây mận cầu, đường kính thân 05cm, cao 02m cây đang cho trái, 03 cây cam, đường kính thân 10cm, 01 cây thuyết mộc lan.

Đối với thửa đất này, xét về nguồn gốc thửa đất thì đất ông bà lưu hạ, trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/7/1998 và danh sách các tổ chức và cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/1999 do UBND xã ghi tên là Ngô Thanh V (ngày 23/6/1999 là ngày sau ngày 24/12/1998 UBND huyện Bình Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, theo biên bản làm việc ngày 22/5/2020 giữa Tòa án nhân dân thành

phố Quảng Ngãi và UBND huyện Bình Sơn thì UBND huyện Bình Sơn có ý kiến: “Tại thời điểm ngày 24/12/1998, UBND huyện Bình Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 363369, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01613 QSDĐ/585/QĐ-UB (H) cho hộ ông Ngô Thanh V, ông Ngô Thanh V là đại diện cho hộ không phải cấp riêng cho ông Ngô Thanh V”. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 10/6/2020 tại UBND xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn thì UBND xã có ý kiến: “Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/7/1998 thể hiện tờ bản đồ số 7, thửa đất số 659 xóm Cồn, diện tích 230m², loại đất T, nguồn gốc là đất của ông bà lưu hạ lại. Tại thời điểm ngày 24/12/1998 UBND huyện Bình Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 363369, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01613 QSDĐ/585/QĐ-UB (H) cho hộ ông Ngô Thanh V, ông Ngô Thanh V là đại diện cho hộ không phải cấp riêng cho ông Ngô Thanh V”. Mặt khác tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ngô Thanh V có hộ khẩu thường trú tại xã Bình Thạnh cùng chung trong hộ khẩu gia đình chủ hộ ông Ngô Văn C là cha đẻ, hộ ông Ngô Văn C có 05 nhân khẩu. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chỉ có ông Ngô Thanh V ký tên là không đúng, nên hợp đồng này không hợp pháp. Do đó, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản này là không có căn cứ.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.536,2m², địa chỉ: Thôn Bình Đông, xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 987233 do UBND huyện Trà Bồng cấp ngày 18/4/2013 cho hộ ông Ngô Thanh V và vợ bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/04/HĐTC-QSDĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2019 thì trên đất có 03 ngôi mộ xây bằng gạch, có tô vữa; xung quanh thửa đất có đóng các cọc trụ bê tông, không có công trình, tài sản gì khác. Ngoài ra, còn có 04 ngôi mộ đất (mộ không xác định được danh tính).

Tại đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu xử lý Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại bản tự khai Ngân hàng cho rằng qua xem xét tài sản gắn liền với đất không có nên Ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản trên đất. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng vì không có thẩm quyền rút yêu cầu trong đơn khởi kiện, nên vẫn giữ nguyên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Đối với thửa đất này, theo các tài liệu mà Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi cung cấp thì thửa đất này do ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Q, do đó đất này thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Thanh V, bà Nguyễn Thị Thu T.

Đối với 03 ngôi mộ xây bằng gạch, có tô vữa và 04 ngôi mộ đất (mộ không xác định danh tính), xét thấy mộ mã không được xem là tài sản hay tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, nên việc yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ chấp nhận.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 377247 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 22/7/2013 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/05/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái hiên lợp tôn, nhà có tường rào cổng ngõ.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số lô 156, tờ bản đồ Khu tái định cư Tây Sông Trà Bồng, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 819925 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 05/3/2012 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF1536400087/06/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, móng xây đá chẻ, giằng móng bằng bê tông cốt thép, cổng sắt, mái hiên bằng tôn, xà gồ sắt.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Thôn Vĩnh Trà, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 345433 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 28/5/2009 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T. Tài sản này đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/07/HĐTC-QSĐĐ ngày 29/4/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tại đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu xử lý Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại bản tự khai Ngân hàng cho rằng qua xem xét tài sản gắn liền với đất không có nên Ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản trên đất. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng vì không có thẩm quyền rút yêu cầu trong đơn khởi kiện, nên vẫn giữ nguyên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2019 thì trên đất không có tài sản gắn liền với đất nên việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ chấp nhận.

Tại Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp nêu trên, Điều 4 của Hợp đồng hạn mức tín dụng và Điều 1 phụ lục hợp đồng thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 42, 101, 659, 190, 121, 156, 55. Tại

đơn khởi kiện và tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tất cả các thửa trên. Tuy nhiên, đối với các thửa đất số 659, theo như phân tích nêu trên thì việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ. Đối với tài sản gắn liền với đất của các thửa đất số 190 và thửa đất số 55 theo phân tích nêu trên là không có căn cứ.

Vì Công ty TNHH May QV vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 của các Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp. Đồng thời thuộc các trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp theo Điều 355 BLDS 2005. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 42, 101, 121, 156; yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 190 và thửa đất số 55 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH May QV phải chịu 112.372.873 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ số tiền tạm ứng án phí 51.727.256 đồng.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 7.000.000 đồng, Công ty TNHH May QV phải chịu, nhưng Ngân hàng đã nộp nên Công ty TNHH May QV phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á 7.000.000 đồng.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Với những nhận định trên là phù hợp với ý kiến tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 30, Điều 35, khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 342, Điều 355, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết 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 số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

Buộc Công ty TNHH May QV phải trả cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ tổng cộng số tiền (gốc và lãi) 4.372.873.930 đồng (Bốn tỷ, ba trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi đồng) trong đó nợ gốc: 2.985.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 80.577.471 đồng, nợ lãi quá hạn 1.307.296.459 đồng tính đến ngày 26/6/2020 và phải trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/6/2020 theo lãi suất quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM ngày 24/02/2016 và phụ lục hợp đồng tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM/PL01 ngày 29/04/2016 cho đến khi Công ty TNHH May QV trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

Trường hợp Công ty TNHH May QV không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng TMCP ĐNÁ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 101, diện tích 100m², địa chỉ: Khu tái định cư Tây Sông Trà Bồng, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 320793, số vào sổ cấp GCN: “CH” 00290 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 31/3/2011 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T, theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/01/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 005560, số vào sổ cấp GCN: CH 01248 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 23/12/2014 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T, theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 24/02/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.536,2m², địa chỉ: Thôn Bình Đông, xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 987233, số vào sổ cấp GCN: CH 01153 do UBND huyện Trà Bồng cấp ngày 18/4/2013 cho hộ ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T, theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/04/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 377247, số vào sổ cấp GCN: “CH” 00876 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 22/7/2013 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T, theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/05/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số lô 156, tờ bản đồ Khu tái định cư Tây Sông Trà Bồng, diện tích 200m², địa chỉ: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 819925, số vào sổ cấp GCN: “CH” 00507 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 05/3/2012 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF1536400087/06/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 101, diện tích 200m², địa chỉ: Thôn Vĩnh Trà, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 345433, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 00651 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 28/5/2009 cho ông Ngô Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T, theo Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/07/HĐTC-QSĐĐ ngày 29/4/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ thì Công ty TNHH May QV phải tiếp tục trả nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM ngày 24/02/2016 và phụ lục hợp đồng tín dụng số REF1536400087/HĐTD-HM/PL01 ngày 29/04/2016 cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á cho đến khi trả xong nợ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐNÁ xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 659, tờ bản đồ số 07, diện tích 230m², địa chỉ: Thôn Vĩnh An, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 363369, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSĐĐ số 01613 QSĐĐ/585/QĐ-UB (H) do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 24/12/1998 cho hộ ông Ngô Thanh V tại Hợp đồng thế chấp số REF1536400087/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 22/3/2016 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi; tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn Bình Đông, xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi; tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: Thôn Vĩnh Trà, xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH May QV phải chịu là 112.372.873 đồng (một trăm mười hai triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi ba đồng). Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 51.727.256 đồng (năm mươi một triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0001193 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ.

3/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 7.000.000 đồng, Công ty TNHH May QV phải chịu, nhưng Ngân hàng đã nộp nên Công ty TNHH May QV phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP ĐNÁ 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

4/ Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tp Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS tp Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

ĐÃ KÝ

Trà Thanh Tùng