

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN AN LÃO  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 02/2018/KDTM-ST  
Ngày 29-11-2018  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
N- ỨC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO - HẢI PHÒNG

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

*Thẩm phán* – chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Duy Việt.

**- Các Hội thẩm nhân dân:**

Ông Đàm Công Du

Ông Vũ Văn Thôn

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Nguyễn Tuấn Anh là Thư ký Tòa án nhân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão tham dự phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Lão tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2018/TLST-KDTM ngày 17 tháng 9 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1499/2018/QĐXXST-KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2018 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ; Trụ sở chính: Số x T, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T - Trưởng nhóm Xử lý nợ; ông Trần Văn T' - Chuyên viên Xử lý nợ (theo giấy ủy quyền số 6055/2017/UQ-SeABank ngày 12/06/2017), có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T; Trụ sở chính: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn T1 - chức vụ: Giám đốc, vắng mặt tại phiên tòa.

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

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số xx đường V, quận N, thành phố Hải Phòng, vắng mặt tại phiên tòa.

- Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số y đường N, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng, vắng mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2017 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện An Lão, người đại diện theo ủy cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ ông Hoàng Văn T, ông Trần Văn T' thống nhất trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ, trụ sở chính: Số x T, phường P, quận H, thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T, trụ sở chính: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng có thỏa thuận giao kết 03 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng thứ nhất là hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1010127 ngày 20/09/2010, số tiền vay: 6.230.000.000đ (sáu tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng), mục đích vay thanh toán tiền mua ô tô, thời gian vay: 60 tháng từ ngày 20 tháng 12 năm 2010 đến ngày 20 tháng 10 năm 2015, lãi xuất được thỏa thuận cụ thể theo khế ước nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng + biên độ 4,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Sau đó, ngày 01 tháng 6 năm 2011, Ngân hàng TMCP Đ và Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T ký kết phụ lục hợp đồng của hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1010127 ngày 20 tháng 09 năm 2010 điều chỉnh về lãi suất như sau: Bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau của SeABank với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 8%/ năm, lãi suất thay đổi vào đầu mỗi quý và theo quy định của SeABank trong từng thời kỳ. Lãi suất hiện tại là 22%/ năm. Áp dụng lãi suất cho vay với toàn bộ dư nợ hiện tại theo các Giấy ( Khế ước ) nhận nợ bên vay đã ký là 22%/ năm từ ngày 01 tháng 6 năm 2011.

Hợp đồng thứ hai là đồng tín dụng ngắn hạn số: 1010211 ngày 16 tháng 11 năm 2010, số tiền vay: 577.000.000đ (năm trăm bảy mươi bảy triệu đồng), mục đích vay thanh toán tiền mua xăng dầu, thời gian vay: 02 tháng, lãi xuất được thỏa thuận cụ thể theo khế ước nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng + biên độ 5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Hợp đồng thứ ba là đồng tín ngắn hạn số: 110041 ngày 04 tháng 03 năm 2011, số tiền vay: 560.000.000đ (năm trăm sáu mươi triệu đồng), mục đích vay thanh toán tiền mua xăng dầu, thời gian vay: 04 tháng, lãi xuất được thỏa thuận cụ thể theo khế ước nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng + biên độ 3,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân đầy đủ cho Công ty T số tiền vay theo các Giấy nhận nợ kèm theo các Hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng TMCP Đ và Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T đã giao kết hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28 tháng 10 năm 2010. Tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 247+248, tờ bản đồ số 197-A.3; địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số: H01133/AL do UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 5 năm 2007 cho ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N; ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N đã góp vốn các tài sản nói trên cho Công ty cổ phần xây dựng - thương mại T và được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên môi trường TP Hải Phòng chứng nhận ngày 23 tháng 9 năm 2010; nhà điều hành, nhà ở; nhà nghỉ nhân viên, nhà xưởng; bể chứa cát, bể chứa nước; cây xăng và nhà bán hàng; đường nội bộ, nền nhà xưởng; tường bao; rãnh lắp đặt đường ống; cống vào; cột đo nhiên liệu điện tử SCB-0,645L/P; cột đo nhiên liệu điện tử SCB-0,675L/P; bể thép 25m<sup>3</sup>; bể thép 15m<sup>3</sup>; Hệ thống đường ống công nghệ; các trang thiết bị điện tử; thiết bị chống sét; hệ thống cấp nước chữa cháy. Việc thế chấp tài sản được lập thành hợp đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch đảm bảo.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T đã trả nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng tín dụng như sau:

Đối với hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1010127 ngày 20 tháng 9 năm 2010, số tiền vay: 6.230.000.000đ (sáu tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng), Công ty Cổ phần Xây dựng-Thương mại T đã trả nợ gốc 4.677.828.000đ (bốn tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm hai mươi tám nghìn), nợ lãi 1.540.636.705đ (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm linh năm đồng). Ngày trả nợ gốc, nợ lãi cuối cùng là ngày 22 tháng 01 năm 2013.

Đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1010211 ngày 16 tháng 11 năm 2010, số tiền vay: 577.000.000đ (năm trăm bảy mươi bảy triệu đồng), Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T đã trả nợ gốc 577.000.000đ (năm trăm bảy mươi bảy triệu đồng), nợ lãi 15.286.619đ (mười lăm triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn sáu

trăm mười chín đồng). Ngày trả nợ gốc, nợ lãi cuối cùng là ngày 28 tháng 02 năm 2011. Hợp đồng đã tất toán ngày 28 tháng 02 năm 2011, hiện không còn dư nợ.

Đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 110041 ngày 04 tháng 03 năm 2011, số tiền vay: 560.000.000đ (năm trăm sáu mươi triệu đồng), Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T đã trả nợ gốc 0 đồng, nợ lãi 34.707.718đ (ba mươi tư triệu bảy trăm linh bảy nghìn bảy trăm mười tám đồng). Ngày trả nợ lãi cuối cùng là ngày 04 tháng 7 năm 2011.

Tính đến ngày xét xử ngày 29 tháng 11 năm 2018, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T còn các khoản nợ của hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1010127 ngày 20 tháng 9 năm 2010 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 110041 ngày 04 tháng 3 năm 2011 chưa thanh toán cho ngân hàng TMCP Đ như sau: Nợ gốc 2.112.172.000đ (hai tỷ một trăm mười hai triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 1.372.727.516đ (một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm mười sáu đồng), nợ lãi quá hạn 5.797.389.606đ (năm tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu ba trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm linh sáu đồng), tổng cộng: 9.282.389.122đ (Chín tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, một trăm hai mươi đồng). Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải thanh toán trả các khoản nợ này. Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 247+248, tờ bản đồ số 197-A.3, địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiên, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số: H01133/AL do UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp ngày 17/05/2007 cho ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N và toàn bộ tài sản là bất động sản đã thế chấp hiện còn thực tế theo biên bản thẩm định của Tòa án.

Tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số BL381575 ngày 17/01/2013 của UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp cho anh Phạm Văn H là chủ sử dụng của diện tích đất 753 m<sup>2</sup> tại số thửa đất 95+96, tờ bản đồ số 197-A; địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T ông Cao Văn T1: Ông Tuấn đã được Tòa án nhiều lần triệu tập đến tòa để giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ngân hàng, nhưng đều vắng mặt không có lý do, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

- Đối với Ủy ban nhân dân huyện A, đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến giải quyết vụ án, nhưng đều vắng mặt, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

Đối với anh Phạm Văn H có lời khai trình bày thể hiện nội dung: Anh Phạm Văn H là chủ sử dụng của diện tích đất 753 m<sup>2</sup> tại số thửa đất 95+96, tờ bản đồ số 197-A; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số BL381575 ngày 17 tháng 01 năm 2013. Diện tích đất này do anh Phạm Văn H nhận chuyển nhượng từ ông Cao Văn T1. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông H sử dụng không tranh chấp với ai, vẫn giữ nguyên hiện trạng. Diện tích đất này liền kề với diện tích đất của ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N tại thửa đất số 247+248, tờ bản đồ số 197-A.3; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số: H01133/AL do UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 5 năm 2007 cho ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N.

Theo biên bản thẩm định tài sản ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Tòa án thì tài sản là diện tích đất 250m<sup>2</sup> (hai trăm năm mươi mét vuông đất) tại thửa đất 247+248, tờ bản đồ 197 - A - 3, địa chỉ: thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, không chuyển đổi chuyển nhượng cho ai. Trên diện tích đất này có 200m<sup>2</sup> (hai trăm mét vuông sân xi măng); 01 nhà khung sắt, cửa nhôm kính, diện tích 53,67m<sup>2</sup> (năm mươi ba phẩy sáu mươi bảy mét vuông) nhà này có 01 phần xây trên đất hành lang giao thông có diện tích 18,05m<sup>2</sup> (mười tám phẩy không năm mét vuông); 02 cột bơm xăng (dầu); tường bao có diện tích bằng 120m<sup>2</sup> (một trăm hai mươi mét vuông); cổng panô khung sắt dài 15m, cao 2,5, rộng 0,8m; 01 nhà 02 tầng có tổng diện tích sử dụng là 137,3m<sup>2</sup> (một trăm ba mươi bảy phẩy ba mét vuông), nhưng có 01 phần căn nhà mặt sàn có diện tích 28,025m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy không hai lăm mét vuông) và 01 nhà ăn có diện tích 28,97m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy chín bảy mét vuông), 01 nhà kho có diện tích 17,1m<sup>2</sup> (mười bảy phẩy một mét vuông), 01 nhà vệ sinh có diện tích 11,87m<sup>2</sup> (mười một phẩy tám mươi bảy mét vuông); 02 bể thép xây, đặt trên diện tích đất của anh Phạm Văn H.

Kết quả thẩm định giá ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Công ty TNHH tư vấn thẩm định giá và đấu giá Hải phòng theo yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, kết luận: Diện tích đất thế chấp trị giá 1.125.000.000đ (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng); nhà 02 tầng trị giá 277.071.000đ (hai trăm bảy mươi bảy triệu không trăm bảy mươi một nghìn); cây xăng và nhà bán hàng trị giá 1.200.000đ (một triệu hai trăm nghìn đồng); tường bao trị giá 10.878.000đ (mười triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng); sân xi măng trị giá 3.315.840đ (ba triệu

ba trăm mười lăm nghìn tám trăm bốn mươi đồng); 02 bể thép trị giá 22.800.000đ (hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Lão phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đã cơ bản thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, người đại diện của bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T không đến tham gia tố tụng tại phiên tòa, không có lý do, là đã không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H, Ủy ban nhân dân huyện A không đến tham gia tố tụng tại phiên tòa, không có lý do, là đã không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của các Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến ngày xét xử, ngày 29 tháng 11 năm 2018 khoản tiền nợ gốc 2.112.172.000đ (hai tỷ một trăm mười hai triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 1.372.727.516đ (một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm mười sáu đồng), nợ lãi quá hạn 5.797.389.606đ (năm tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu ba trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm linh sáu đồng), tổng khoản nợ phải trả là: 9.282.389.122đ (Chín tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, một trăm hai mươi đồng). Trong trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án cho phát mãi các tài sản thế chấp đã ký kết; về án phí buộc Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải nộp toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, trả lại ngân hàng TMCP Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua các tài liệu của vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền: Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Cao Văn T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H, Ủy ban nhân dân huyện A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Cao Văn T1, anh Phạm Văn H, Ủy ban nhân dân huyện A.

[3] Về người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không có yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng. Bà Hoàng Thị N cùng ông Cao Văn T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số H01133/AL do UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 5 năm 2007 đối diện tích đất 250m<sup>2</sup> (hai trăm năm mươi mét vuông) thế chấp cho ngân hàng, tuy nhiên tài sản này, ngày 23 tháng 9 năm 2010 bà N, ông Tuấn đã góp vốn vào Công ty Xây dựng - Thương mại T được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên môi trường TP Hải Phòng chứng nhận, tài sản sau khi góp vốn thuộc sở hữu của công ty, nên Tòa án không đưa bà N, ông Tuấn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

- Về yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ:

[4] Trên cơ sở lời khai của các đương sự và chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ thấy: Việc Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T thỏa thuận vay ngân hàng TMCP Đ, tại các hợp đồng tín dụng số 1010127 ngày 20 tháng 9 năm 2010, số tiền vay 6.230.000.000đ (sáu tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng), lãi xuất được thỏa thuận cụ thể theo khế ước nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng + biên độ 4,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hợp đồng tín dụng số 110041 ngày 04/03/2011, số tiền vay 560.000.000đ (năm trăm sáu mươi triệu đồng), lãi xuất được thỏa thuận cụ thể theo khế ước nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng + biên độ 3,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Những hợp đồng tín dụng này có chữ ký và đóng dấu của người đại diện của bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T là ông Cao Văn T1, chức vụ giám đốc công ty. Nên có nghĩa vụ ràng buộc trách nhiệm đối với các bên. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005, đối với nghĩa vụ trả nợ của bên vay thể hiện nội dung “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”. Theo thỏa thuận của Ngân hàng và Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T, ngày 22 hàng tháng, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải trả tiền gốc theo kỳ hạn và lãi phát sinh cho phía Ngân hàng, nhưng phía Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ như thỏa thuận. Đối với hợp đồng tín dụng 1010127 ngày 20 tháng 09 năm 2010, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T chỉ trả được Ngân hàng khoản nợ gốc 4.677.828.000đ

(bốn tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng), nợ lãi 1.540.636.705đ (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm linh năm đồng). Ngày trả nợ gốc, nợ lãi cuối cùng là ngày 22 tháng 01 năm 2013. Đối với hợp đồng tín dụng số 110041 ngày 04 tháng 3 năm 2011, số tiền vay: 560.000.000đ (năm trăm sáu mươi triệu đồng) Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T chỉ trả được khoản nợ lãi 34.707.718đ (ba mươi tư triệu bảy trăm linh bảy nghìn bảy trăm mười tám đồng), ngày trả nợ lãi cuối cùng là ngày 04 tháng 7 năm 2011. Phía Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T trả nợ, nhưng không được thực hiện. Việc để xảy ra tranh chấp hoàn toàn do lỗi của Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T. Vì vậy yêu cầu trả nợ của Ngân hàng TMCP Đ đối với Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T, với số tiền nợ gốc còn lại của hai hợp đồng tín dụng là 2.112.172.000đ (hai tỷ một trăm mười hai triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn đồng) là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về lãi suất căn cứ quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng có nội dung: *“1. Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng. 2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Nên yêu cầu về thanh toán khoản lãi suất chậm trả, lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1010127 ngày 20 tháng 9 năm 2010, số 110041 ngày 04 tháng 3 năm 2011, giữa ngân hàng và Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T và lãi suất này tính đến ngày xét xử, ngày 29 tháng 11 năm 2018 lãi trong hạn là 1.372.727.516đ (một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm mười sáu đồng), lãi quá hạn 5.797.389.606đ (năm tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu ba trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm linh sáu đồng) được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về yêu cầu đối với sản thế chấp của ngân hàng: Tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 247+248, tờ bản đồ số 197-A.3; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số: H01133/AL do UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp ngày 17/05/2007 cho ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N. Tài sản thế chấp này đều được công chứng, chứng thực và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T. Nên đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 324; Điều 343; Điều 344 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 355 của Bộ luật Dân sự quy định *“Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật này”*; Điều



336 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản cầm cố được xử lý theo phương thức do các bên đã thỏa thuận hoặc bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ*”. Về căn nhà 2 tầng xây dựng trên thửa đất số 247+248, tờ bản đồ số 197-A.3; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng và 01 nhà ăn có diện tích 28,97m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy chín bảy mét vuông), 01 nhà kho có diện tích 17,1m<sup>2</sup> (mười bảy phẩy một mét vuông), 01 nhà vệ sinh có diện tích 11,87m<sup>2</sup> (mười một phẩy tám mươi bảy mét vuông); 02 bể thép là tài sản thế chấp. Nhưng 01 phần căn nhà 02 tầng có diện tích 28,025m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy không hai lăm mét vuông) và nhà ăn, nhà kho, nhà vệ sinh theo kết quả thẩm định tài sản ngày 22 tháng 3 năm 2018 xác định xây dựng, đặt trên diện tích đất của anh Phạm Văn H. Xét thấy những tài sản này (ngoài 02 bể thép) không thể tách rời khỏi diện tích đất, những tài sản này được xây dựng trước khi Công ty T thế chấp cho ngân hàng TMCP Đ và anh Phạm Văn H nhận chuyển nhượng diện tích đất từ anh Cao Văn T1, bà Hoàng Thị N; anh H không có ý kiến gì về những tài sản này. Khoản 2 Điều 326 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Do đó yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ về việc đề nghị phát mại tài sản thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận, nhưng khi phát mại tài sản trên đất của anh Phạm Văn H phải thanh toán trả anh Phạm Văn H giá trị diện tích đất, tương ứng với thời điểm phát mại.

[7] Tại phiên tòa Ngân hàng TMCP Đ xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số BL381575 ngày 17/01/2013 của UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp cho anh Phạm Văn H là chủ sử dụng của diện tích đất 753 m<sup>2</sup> tại số thửa đất 95+96, tờ bản đồ số 197-A; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[8] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 thì bị đơn Công ty T phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương sơ thẩm đối với yêu cầu của ngân hàng được Tòa án chấp nhận với số tiền phải trả là 9.282.389.122đ (Chín tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, một trăm hai mươi đồng), tương ứng với án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Về lệ phí thẩm định tài sản, thẩm định giá: Căn cứ quy định tại Điều 157, 158 và Điều 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải trả lại nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ số tiền thẩm định tài sản 3.000.000đ (ba triệu đồng), số tiền thẩm định giá 5.000.000đ (năm triệu đồng) đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, và các điều 147, 157, 158, 165, 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 326; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ quy định tại các Điều 280, khoản 1 Điều 281, 290, 336, 338, 343, 344, 355 471, 474, 478 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc là 2.112.172.000đ (Hai tỷ một trăm mười hai triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 1.372.727.516đ (một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm mười sáu đồng), nợ lãi quá hạn 5.797.389.606đ (năm tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu ba trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm linh sáu đồng), tổng khoản nợ phải trả là 9.282.389.122đ (Chín tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, một trăm hai mươi đồng).

Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T không thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản là: Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 250m<sup>2</sup> (hai trăm năm mươi mét vuông), tại thửa đất số 247+248, tờ bản đồ số 197-A.3; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiên, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng

nhận Quyền Sử dụng đất số: H01133/AL do UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp ngày 17 tháng 05 năm 2007 cho ông Cao Văn T1 và bà Hoàng Thị N. Tài sản trên diện tích đất này có 200m<sup>2</sup> (hai trăm mét vuông) sân xi măng; 01 nhà khung sắt, cửa nhôm kính, diện tích 53,67m<sup>2</sup> (năm mươi ba phẩy sáu mươi bảy mét vuông) có 01 phần xây trên đất hành lang giao thông có diện tích 18,05m<sup>2</sup> (mười tám phẩy không năm mét vuông); 02 cột bơm xăng (dầu); tường bao có diện tích bằng 120m<sup>2</sup> (một trăm hai mươi mét vuông); cổng panô khung sắt dài 15m, cao 2,5, rộng 0,8m; 01 nhà 02 tầng có tổng diện tích sử dụng là 137,3m<sup>2</sup> (một trăm ba mươi bảy phẩy ba mét vuông), 01 nhà ăn có diện tích 28,97m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy chín bảy mét vuông), 01 nhà kho có diện tích 17,1m<sup>2</sup> (mười bảy phẩy một mét vuông), 01 nhà vệ sinh có diện tích 11,87m<sup>2</sup> (mười một phẩy tám mươi bảy mét vuông); 02 bể thép.

Khi phát mại tài sản phải thanh toán trả anh Phạm Văn H giá trị diện tích đất: Phần căn nhà 02 tầng diện tích 28,025m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy không hai lăm mét vuông), ngang 4,75m dài 5,9m; 01 nhà ăn có diện tích 28,97m<sup>2</sup> (hai mươi tám phẩy chín bảy mét vuông), ngang 4,75m dài 6,1m; 01 nhà kho có diện tích 17,1m<sup>2</sup> (mười bảy phẩy một mét vuông), ngang 4,75m dài 3,6m; 01 nhà vệ sinh có diện tích 11,87m<sup>2</sup> (mười một phẩy tám mươi bảy mét vuông), ngang 4,75m dài 2,5m. Được xây trên đất của anh Phạm Văn H.

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Trong trường hợp việc phát mại tài sản không đủ để trả nợ, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải tiếp tục thanh toán trả đủ các khoản nợ.

2- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số BL381575 ngày 17/01/2013 của UBND huyện An Lão, TP Hải Phòng cấp cho anh Phạm Văn H được sử dụng diện tích đất 753 m<sup>2</sup> tại số thửa đất 95+96, tờ bản đồ số 197-A; địa chỉ tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

3- Về án phí, lệ phí Tòa án:

Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.282.000đ (một trăm mười bảy triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn đồng). Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 58.166.000đ (năm mươi tám triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu số 0002763 ngày 28 tháng 12 năm 2017, của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Lão.

Về lệ phí thẩm định tài sản, thẩm định giá tài sản: Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T phải trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam số tiền thẩm định tài sản, thẩm định giá tài sản đã nộp là 8.000.000đ (tám triệu đồng).

### 3- Về quyền kháng cáo bản án:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H, Ủy ban nhân dân huyện A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày ban hành bản án sơ thẩm, người phải thi hành án (Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại T) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên 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 điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

#### **Nơi nhận :**

- TAND TP Hải Phòng;
- VKS ND TP Hải Phòng;
- VKS ND huyện An Lão;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện An Lão;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

**Đinh Duy Việt**