

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VINH YÊN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 05/2025/KDTM – ST

Ngày 28 - 4 - 2025

“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 VINH YÊN, TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Thu Hằng.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Yên tham gia phiên tòa: Bà Cao Hồng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2024/TLST-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/TLST-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng S ; Địa chỉ trụ sở chính: THĐ, quận HK, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quang H1 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hồng H2 – Chức vụ: Phó giám đốc – Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền số: 07 ngày 10/01/2022).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Hoàng L – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền số: 12/UQ-SHB ngày 01/10/2024), (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC.

Địa chỉ: Phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lục Mạnh N – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lục Quang D1, sinh năm 1957, (có mặt).

Địa chỉ: Phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP.

Nơi ở hiện nay: Phường KQ, thành phố VY, tỉnh VP.

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

- Bà Hoàng Thị D2, sinh năm 1945, (có mặt).

Địa chỉ: Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D2:

Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1980, (có mặt).

Địa chỉ tại: Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP và bà Phùng Thị Thu Tr1, sinh năm 1983, (vắng mặt).

Địa chỉ tại: Phường HH, thành phố VY, tỉnh VP.

- Ông Phan Văn B, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1951, (ông B vắng mặt, bà H4 có mặt);

Địa chỉ đều ở: Khu 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP.

- Anh Phan Văn Th, sinh năm 1986, (vắng mặt).

- Anh Phan Văn H3, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1980, (vắng mặt).

Địa chỉ đều ở: Phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP.

4. Người làm chứng:

- Ông Đỗ Văn Tr2, sinh năm 1974, (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 10 năm 2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Lê Hoàng L trình bày:

- Về khoản vay: Ngày 06/3/2015 Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - chi nhánh Vĩnh Phúc có ký Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 với Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC (gọi tắt là LVC) để vay số tiền: 2.400.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại phụ tùng ô tô, máy công trình; Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 06/03/2015 đến ngày 06/03/2016); Trả nợ gốc: Nợ gốc có thể trả một lần hoặc nhiều lần theo thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ; Trả lãi: khách hàng trả lãi 01 tháng/lần vào ngày 25; Lãi suất vay: 8%/ năm, mức lãi suất này được áp dụng đối với các khoản giải ngân phát sinh trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn áp dụng tại kỳ tính lãi gần nhất so với thời điểm quá hạn. Theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng S đã giải ngân cho công ty LVC 05 lần cụ thể như sau: Ngày 03/08/2015, Công ty LVC đã được Ngân hàng S giải ngân số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 112.4/2015/KUNN-DN ngày 03/08/2015; Ngày 04/08/2015, Công ty LVC đã được Ngân hàng S giải ngân số tiền 500.000.000 đồng

theo Khế ước nhận nợ số: 112.5/2015/KUNN-DN ngày 04/08/2015; Ngày 05/08/2015, Công ty LVC đã được Ngân hàng S giải ngân số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 112.6/2015/KUNN-DN ngày 06/08/2015; Ngày 06/08/2015, Công ty LVC đã được Ngân hàng S giải ngân số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 112.7/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015; Ngày 07/08/2015, Công ty LVC đã được Ngân hàng S giải ngân số tiền 370.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 112.8/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015. Tổng số tiền thực tế giải ngân là 2.370.000.000 đồng.

- Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Để bảo đảm cho khoản vay trên Công ty LVC cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thế chấp tài sản gồm:

+ Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng 103,4 m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 440, tờ bản đồ số: 41, tại xã Định Trung, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phú (nay là Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: A 187441 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00190QSDĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/10/1990 cho bà Hoàng Thị D2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 347 ngày 09/12/2013 được công chứng theo số công chứng: 2707, quyền số: 18TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/12/2013 tại Văn phòng công chứng Số 1 tỉnh Vĩnh Phúc và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật và phụ lục Hợp đồng thế chấp năm 2015.

Qua đo đạc thực tế, hiện trạng sử dụng có diện tích là 114,1m² lớn hơn so với giấy CNQSD đất là 10,7m². Đối với phần diện tích sử dụng lớn hơn không nằm trong giấy chứng nhận Ngân hàng không đề nghị Tòa án giải quyết vì đây không phải là tài sản thế chấp của Ngân hàng. Ngân hàng chỉ đề nghị xử lý đúng phần đất và tài sản trên đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng 278,6 m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 26, tại khu hành chính 5, phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 917332 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H00600-QĐ số 1126 do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 30/12/2005 cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 101 ngày 09/7/2013 được công chứng theo số công chứng: 1685, quyền số: 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/07/2013; số công chứng: 2706, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2013 tại Văn phòng công chứng Số 1 tỉnh Vĩnh Phúc và đăng ký giao dịch

bảo đảm theo đúng quy định pháp luật và các phụ lục Hợp đồng thế chấp năm 2013 và năm 2015.

Qua đo đạc thực tế, diện tích theo hiện trạng sử dụng là 262.2 m², nhỏ hơn so với diện tích được cấp GCNQSD đất là 16.4 m². Việc diện tích đất thực tế nhỏ hơn này Ngân hàng không có ý kiến gì. Ngân hàng xác định đất và tài sản trên đất của ông B, bà H4 đã được phân định ranh giới với các hộ liền kề bằng tường nhà. Gia đình ông B, bà H4 đã ở ổn định từ lâu và không có tranh chấp gì. Do vậy, Ngân hàng không có ý kiến gì về việc diện tích thiếu trên.

Quá trình thực hiện khoản vay, công ty LVC đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả nợ gốc và lãi theo đúng hạn như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng S. Ngân hàng S đã nhiều lần tạo điều kiện cho công ty LVC nhưng công ty LVC mới trả được một phần nợ gốc và lãi với tổng số tiền là 176.548.695 đồng tiền gốc và 115.420.741 đồng tiền lãi.

Do bên vay vốn không trả nợ và bên thế chấp không trả nợ thay, nên Ngân hàng S khởi kiện công ty LVC và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên tỉnh Vĩnh Phúc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại LVC phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 5.718.364.767 đồng, trong đó tiền gốc là 2.193.451.308 đồng; số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 3.524.913.459 đồng. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại LVC phải trả cho Ngân hàng S số tiền lãi chậm trả được tính trên số tiền nợ gốc còn nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 112 ngày 06/3/2015 và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/10/2024 cho đến ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại LVC thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày xét xử ngày 28/4/2025 Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu Công ty LVC phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015; các khế ước nhận nợ số: 112.4/2015/KUNN-DN ngày 03/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.5/2015/KUNN-DN ngày 04/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.6/2015/KUNN-DN ngày 06/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.7/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.8/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015 là: 5.955.402.349 đồng, trong đó số tiền gốc là: 2.193.451.308 đồng, tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 3.761.951.041 đồng. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm nếu công ty LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu công ty LVC phải trả lãi theo quy định của pháp luật là 10%/ năm trên số tiền nợ gốc chậm trả.

Trường hợp Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 101/2013/HĐTC-BTB/SHB.ViP ngày 09/7/2013 và Hợp đồng thế chấp số: 347/2013/HĐTC-BTB/SHB.ViP ngày 09/12/2013; các phụ lục hợp đồng thế chấp năm 2013 và năm 2015. Nếu số tiền thu được từ việc kê biên, xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC có nghĩa vụ tiếp tục thi hành án cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Về phạm vi bảo đảm và nghĩa vụ bảo đảm: Theo quy định tại mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số: 347 ngày 09/12/2013 và Hợp đồng thế chấp số: 101 09/7/2013 có ghi: “2.1. Bên B (Bên thế chấp tài sản) thế chấp các tài sản nêu trên để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, bồi thường thiệt hại và các khoản khác của bên B hoặc bên C (Bên được bảo đảm) đối với bên A (Bên nhận thế chấp) theo các hợp đồng cho vay...và các cam kết khác của bên B hoặc bên C với bên A”. Do trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp không phân chia rõ nghĩa vụ của từng tài sản đối với số tiền cụ thể nên tất cả các tài sản thế chấp đều bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ của khoản vay của công ty LVC.

Đối với tài sản thế chấp của vợ chồng ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị H4 ngân hàng có ý kiến như sau: Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà H4 và vợ chồng anh Huấn, chị L1 đều trình bày, trên thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 26, tại khu hành chính 5, phường Đồng Đa, thành phố Vĩnh Yên có các tài sản là: 01 nhà 02 tầng xây giáp đất nhà ông Sửu là do vợ chồng anh Huấn và vợ là Liên xây từ cuối năm 2013 (sau thời điểm thế chấp). Quá trình giải quyết vụ án, chị L1, anh Huấn và ông B, bà H4 đều đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của chị L1 và anh Huấn đối với ngôi nhà trên nếu phải xử lý tài sản thế chấp. Ngân hàng thừa nhận tại Hợp đồng thế chấp số: 101 ngày 09/7/2013, không ghi tài sản trên đất. Quá trình Ngân hàng cho công ty LVC đáo hạn khoản vay, có ký các phụ lục Hợp đồng thế chấp nhưng không đến kiểm tra lại hiện trạng tài sản thế chấp. Một phần là do lỗi của Ngân hàng. Ngân hàng đồng ý nếu phải xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông B, bà H4 thì sẽ tính đến quyền lợi của vợ chồng anh Huấn, chị L1 đối với tài sản là ngôi nhà 02 tầng do vợ chồng anh Huấn, chị L1 xây để đảm bảo quyền và lợi ích cho anh Huấn, chị L1.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lục Quang D1 trình bày:***

- Công ty TNHH Dịch vụ TM LVC trước đây do bà Cao Thị Ánh Ng làm giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của công ty. Vào ngày 20/6/2017, thời gian này bà Ng bị ốm nên ông Lục Mạnh N được thay làm giám đốc. Hiện tại ông N làm giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của công ty LVC.

Bị đơn thừa nhận bị đơn là khách hàng vay tiền thường xuyên của Ngân hàng S từ những năm 2011. Vào năm 2015 công ty LVC có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) để vay một khoản tiền như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng.

- Về tài sản bảo đảm: Đề bảo đảm cho khoản vay trên bên thứ ba đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho khoản vay trên của công ty LVC tại Ngân hàng S, cụ thể gồm:

- Quyền sử dụng 278,6m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 26, tại khu hành chính 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 917332 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H00600-QĐ số 1126 do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 30/12/2005 cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4.

- Quyền sử dụng 103,4 m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 440, tờ bản đồ số: 41, tại xã Định Trung, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phú (nay là Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: A 187441 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00190QSĐĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/10/1990 cho bà Hoàng Thị D2.

Với yêu cầu khởi kiện đòi tiền của Ngân hàng S, bị đơn có ý kiến như sau: Bị đơn đề nghị được trả tiền gốc và xin được miễn toàn bộ tiền lãi. Thời hạn trả gốc là 5 năm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Hoàng Thị D2 và người đại diện theo ủy quyền của bà D2 là chị Hoàng Thị M quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Do có mối quan hệ với bà Cao Thị Ánh Ng là giám đốc công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC từ trước nên từ năm 2013 bà D2 đã đồng ý cho công ty LVC mượn tài sản là Quyền sử dụng 103,4m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 440, tờ bản đồ số: 41, tại xã Định Trung, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phú (nay là Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 187441 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00190QSĐĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 19/10/1990 cho bà Hoàng Thị D2 để công ty LVC dùng làm tài sản để thế chấp cho khoản vay của công ty tại Ngân hàng S. Bà D2 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/15/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 06/3/2015.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà được đảm bảo cho khoản vay có hạn mức vay là 370.000.000 đồng của công ty LVC với Ngân hàng S. Lý do bà D2

dùng tài sản của mình để thế chấp cho Công ty LVC làm tài sản bảo đảm đối với khoản vay tại Ngân hàng S là do sau khi công ty LVC vay được tiền của Ngân hàng S thì bà có vay lại của bà Ng số tiền 200.000.000 đồng (số tiền này bà D2 đã trả đủ cho bà Ng là giám đốc công ty khi bà Ng còn sống). Nguồn gốc thửa đất là của bà D2 được mẹ bà D2 là cụ Nguyễn Thị Tí (đã chết từ năm 1987) cho bà D2 từ trước năm 1987. Đến năm 1990 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hoàng Thị D2. Tổng diện tích đất ban đầu là 160m². Tuy nhiên, đến ngày 22/5/2012 khi đo đạc lại thì diện tích đất bị giảm là 4,5m² do sai số đo đạc theo hồ sơ đăng ký biến động. Như vậy, diện tích đất còn lại của bà chỉ còn 155,5m². Đến ngày 25/6/2012 bà D2 chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị Thu Hồng diện tích là 52,1m² nên diện tích đất của bà D2 chỉ còn 103,4m². Bà xác định toàn bộ đất và tài sản trên đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là tài sản thế chấp cho khoản vay của Ngân hàng S vào năm 2015.

Qua đo đạc thực tế ngày 08/01/2025, diện tích theo hiện trạng sử dụng là 114.1 m², lớn hơn so với phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.7 m². Bà D2 chỉ thừa nhận đất và tài sản trên đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D2 là tài sản thế chấp của Ngân hàng. Đối với phần diện tích sử dụng lớn hơn không nằm trong giấy chứng nhận bà D2 đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết vì đây không phải là tài sản của bà D2 (do đất của bà D2 nằm giáp với đường đi nên bà D2 có sử dụng một phần ra phía đường).

Từ khi Ngân hàng cho công ty LVC vay đến khi công ty vi phạm thời hạn trả nợ. Bà D2 xác nhận nhân viên của Ngân hàng S thường xuyên vài tháng một lần lại đến nhà đôn đốc bà cùng kết hợp với công ty LVC trả nợ cho Ngân hàng. Bà D2 có viết biên bản cam kết trả nợ thay cho công ty LVC vào năm 2021 để xin được rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng chưa được Ngân hàng đồng ý. Trước khi Ngân hàng S khởi kiện đến Tòa án, thì bà D2 có nhận được thông báo của Ngân hàng S về việc sẽ khởi kiện đến Tòa án. Với yêu cầu khởi kiện đòi tiền của Ngân hàng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tài sản, bà có ý kiến như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà D2 được đảm bảo cho khoản vay 370.000.000 đồng của công ty LVC với Ngân hàng S. Ngoài ra, bà D2 không có ý kiến gì đối với việc khởi kiện của Ngân hàng. Bà D2 yêu cầu công ty LVC phải trả nợ cho Ngân hàng S để Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D2.

- Bà Hoàng Thị D2 nhất trí với toàn bộ lời trình bày của chị Hoàng Thị M, bà không trình bày thêm nội dung gì khác.

*** Ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị H4 trình bày:**

Vợ chồng ông bà là chủ của thửa đất số: 102, tờ bản đồ số 26 diện tích 278,6m²; địa chỉ: Khu 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP. Vào năm 2013 vợ

chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 101/2013 ngày 09/7/2013 và phụ lục hợp đồng số: 01 năm 2013 và phụ lục hợp đồng năm 2015. Theo ông bà thì tài sản của vợ chồng ông bà được bảo đảm cho khoản tiền vay là 2.000.000.000 đồng của công ty LVC tại Ngân hàng S.

Lý do vợ chồng bà dùng tài sản thế chấp của mình để cho Công ty LVC làm tài sản bảo đảm để vay tiền tại Ngân hàng S là do vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Lục Quang D1, bà Cao Thị Ánh Ng có mối quan hệ quen biết từ trước. Sau khi công ty LVC vay được tiền của Ngân hàng S thì vợ chồng bà có vay lại của công ty số tiền 300.000.000 đồng (số tiền này vợ chồng bà đã trả đủ cho bà Ng khi bà Ng còn sống vào khoảng năm 2016).

Ông bà kết hôn năm 1973, sau khi kết hôn thì vợ chồng ông bà chung sống cùng nhau tại thửa đất thế chấp. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ chồng cho vợ chồng ông bà. Đến năm 2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 395,1 m². Ngày 19/10/2011, gia đình ông bà tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ ông Sửu diện tích 116,5 m². Diện tích còn lại của gia đình ông bà là 278.6 m² đất ở. Về tài sản trên đất gồm: 01 nhà 02 tầng giáp đất nhà ông Sửu là vợ chồng ông bà cho vợ chồng con trai thứ là Phan Văn H3 và Nguyễn Thị L1 xây nhà trên đất vào cuối năm 2013 (sau thời điểm ông bà ký hợp đồng thế chấp); 01 nhà 03 tầng phía giáp đất nhà ông Quang, chị Hương (ngôi nhà 03 tầng này trong thời gian ông bà ký Hợp đồng thế chấp mới chỉ xây 02 tầng, sau đó vào cuối năm 2013 xây thêm 01 tầng như hiện nay là 03 tầng), hiện tại vợ chồng ông bà và con trai út Phan Văn Th đang ở trên ngôi nhà 03 tầng này.

Qua đo đạc thực tế, diện tích theo hiện trạng sử dụng là 262,2 m², nhỏ hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16,4 m². Theo ông bà diện tích nhỏ hơn này do sai số trong quá trình đo đạc hiện trạng trước đây. Ông bà xác định từ trước đến nay gia đình ông bà vẫn sử dụng đúng với hiện trạng đất theo vợ chồng ông bà chỉ dẫn tại buổi đo đạc hiện trạng ngày 08/01/2025. Từ trước đến nay không tranh chấp với các hộ liền kề và không lấn chiếm ra đất công. Nên vợ chồng ông bà không có ý kiến gì về diện tích đất thực tế sử dụng nhỏ hơn diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi Ngân hàng cho công ty LVC vay tiền đến khi công ty vi phạm thời hạn trả nợ. Ông bà không nhớ chính xác ngày tháng cụ thể nhưng ông bà xác nhận nhân viên của Ngân hàng S thường xuyên vài tháng một lần lại đến gia đình ông bà đôn đốc vợ chồng ông bà kết hợp với công ty LVC trả nợ cho Ngân hàng. Bản thân vợ chồng ông bà cũng được đại diện Ngân hàng S làm việc. Trước khi Ngân hàng S khởi kiện đến Tòa án, thì gia đình ông bà có nhận được thông báo của Ngân hàng S

về việc sẽ khởi kiện đến Tòa án. Ông bà không có ý kiến gì đối với việc khởi kiện của Ngân hàng.

Với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S, ông bà có ý kiến như sau: Ông bà chỉ đồng ý bảo đảm đúng số tiền gốc còn nợ giá trị tại Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp ông bà đã ký là 2.000.000.000 đồng và mong muốn Ngân hàng S xem xét, tạo điều kiện cho công ty LVC trả dần tiền gốc. Do hiện nay công ty LVC gặp nhiều khó khăn nên ông bà đề nghị xin miễn toàn bộ lãi cho công ty.

Về tài sản thế chấp: Việc vợ chồng ông bà đứng ra ký Hợp đồng thế chấp là đúng. Tuy nhiên, về tài sản là ngôi nhà 02 tầng do vợ chồng anh Phan Văn H3, chị Nguyễn Thị L1 bỏ tiền ra xây thì ông bà đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của các anh Huấn, chị L1 khi xử lý tài sản.

+ Anh Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 trình bày:

Hiện tại anh chị được biết Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đang thụ lý giải quyết vụ án do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội khởi kiện đòi tiền công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC đối với khoản vay của công ty LVC vào năm 2015. Khi công ty LVC vay tiền, ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4 có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số: 102, tờ bản đồ số 26; địa chỉ: Khu 5, phường Đồng Đa để bảo đảm cho khoản vay của công ty LVC. Việc ông B, bà H4 thế chấp tài sản trên anh chị hoàn toàn không biết.

Về nguồn gốc thửa đất trên là của các cụ nội để lại cho ông B, bà H4 từ những năm 1973. Từ khi sinh ra anh Huấn ở cùng bố mẹ trên thửa đất này, đến khi anh Huấn kết hôn với chị L1 thì chị L1 về sống cùng anh Huấn và hiện nay vẫn sinh sống ở thửa đất này. Vào cuối năm 2013 (sau thời điểm ông B, bà H4 ký hợp đồng thế chấp) ông B, bà H4 chỉ cho vợ chồng anh chị một phần đất giáp với đất nhà ông Sửu và vợ chồng anh chị có xây nhà 02 tầng trên đất ở từ đó đến nay. Anh chị xác định đất là của ông B, bà H4 vợ chồng anh chị chưa có quyền gì đối với quyền sử dụng đất trên.

Đối với ngôi nhà 02 tầng vợ chồng anh chị xây trên thửa đất trên, hiện tại vợ chồng anh chị đang ở trên ngôi nhà này từ khi xây xong. Anh chị đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng anh chị khi xử lý tài sản thế chấp.

+ Anh Phan Văn Th trình bày:

Anh là con trai của ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị H4, bố mẹ anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng. Hiện tại theo anh được biết Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đang thụ lý giải quyết vụ án do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội khởi kiện đòi tiền công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC đối với khoản vay của công ty LVC vào năm 2015.

Khi công ty LVC vay tiền, bố mẹ anh có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số: 102, tờ bản đồ số 26; địa chỉ: Khu 5, phường Đồng Đa để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của công ty LVC. Việc bố mẹ anh thế chấp tài sản trên anh hoàn toàn không biết.

Về nguồn gốc thửa đất trên là của ông cha bên đảng nhà bố anh để lại cho bố mẹ anh từ những năm 1973. Từ nhỏ đến lớn anh được sinh ra và lớn lên và hiện nay vẫn sinh sống ở thửa đất này. Hiện nay anh đang sống cùng bố mẹ tại ngôi nhà 03 tầng được xây trên thửa đất trên. Việc bố mẹ anh cho công ty LVC mượn đất để thế chấp thì anh không được biết. Tuy nhiên, anh cũng xác định đất là của bố mẹ anh, anh chưa có quyền gì đối với thửa đất trên. Anh đề nghị Tòa án yêu cầu công ty LVC phải trả tiền cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ anh.

*** Người làm chứng ông Đỗ Văn Tr2 trình bày:** Ông làm nghề xây dựng tự do. Vào cuối năm 2013 ông có nhận xây nhà cho vợ chồng anh Phan Văn H3, chị Nguyễn Thị L1 ở khu 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP. Khi làm nhà ông và vợ chồng anh Huấn, chị L1 không có hợp đồng xây dựng nhà. Do là người dân và xây nhà với mục đích để ở nên vợ chồng anh Huấn chỉ cho ông mẫu nhà muốn xây. Trong quá trình xây tự ông chỉnh sửa nhà theo kích thước chiều rộng, dài của ngôi nhà. Sau khi xây xong thì ông được vợ chồng anh Huấn, chị L1 trả toàn bộ tiền xây nhà. Theo ông còn nhờ thì ngôi nhà 02 tầng ông xây cho vợ chồng anh Huấn, chị L1 về phía giáp đất nhà ông Sửu. Tổng giá trị ngôi nhà tại thời điểm xây vào khoảng hơn 600.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này đều do vợ chồng anh Huấn thanh toán tiền xây dựng và mua nguyên vật liệu. Việc thanh toán tiền xây nhà giữa ông và vợ chồng anh Huấn đều đưa tay, không lập thành biên bản.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm:** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

*** Về giải quyết vụ án:** Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 91 và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 318, 319, 323, 342, 343, 344, Điều 355; 715, 716, 717, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 144, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S.

Buộc công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 28/4/2025 theo Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015 và các khế ước nhận nợ số: 112.4/2015/KUNN-DN ngày 03/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.5/2015/KUNN-DN ngày 04/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.6/2015/KUNN-DN ngày 06/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.7/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.8/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015 là: 5.955.402.349 đồng, trong đó số tiền gốc là: 2.193.451.308 đồng, tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 3.761.951.041 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 29/4/2025 theo mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền nợ gốc chậm trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC đã thế chấp cho Ngân hàng S để thu hồi nợ. Cụ thể tài sản thế chấp như sau:

+ Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 440, tờ bản đồ số: 41, tại xã Định Trung, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phú (nay là Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: A 187441 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00190QSDĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/10/1990 cho bà Hoàng Thị D2 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 và các tài sản, vật kiến trúc khác gắn liền với đất nằm trong giới hạn các điểm 1,2,3,4,1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 347/2013 ngày 09/12/2013; phụ lục Hợp đồng thế chấp số: 01 ngày 06/3/2015.

Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 10,7m² được giới hạn bởi các điểm: S1: 1,4,5,6,2,1 có diện tích là 3,9m² và từ S2: 2, 7, 8, 3, 2 có diện tích: 6,8m². Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định toàn bộ đất và tài sản trên đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp. Các tài sản nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản thế chấp. Trường hợp khi thi hành án nếu bị ảnh hưởng đến kết cấu công trình, tài sản bị thi hành án thì bên bị thi hành án hoàn toàn chịu trách nhiệm về phần công trình, tài sản bị ảnh hưởng này.

+ Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 26, tại khu hành chính 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 917332 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H00600-QĐ số 1126 do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 30/12/2005 cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn

Thị H4 và tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà 03 tầng và 01 ngôi nhà 02 tầng và các tài sản, vật kiến trúc khác gắn liền với đất nằm trong giới hạn các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 101 ngày 09/7/2013; phụ lục hợp đồng thế chấp số: 01/2013 tháng 11/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: 01/2015 ngày 06/3/2015.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Khi phát mại tài sản của ông B, bà H4 thì anh Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 (là người sở hữu ngôi nhà 02 tầng) được ưu tiên mua nếu anh Huấn và chị L1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Trường hợp anh Huấn và chị L1 không có nhu cầu thì Ngân hàng S có quyền bán phát mại toàn bộ tài sản, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thì anh Huấn và chị L1 được quyền thanh toán giá trị ngôi nhà 02 tầng theo giá trị định giá tại thời điểm thi hành án bán phát mại tài sản.

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo nhưng chưa đủ để trả nợ thì công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC tiếp tục phải thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng S.

+ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Hai bên ký kết hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp về “Kinh doanh thương mại”. Do công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) khởi kiện công ty LVC có địa chỉ tại khu hành chính 10, phố Sơn Cao, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày hết hạn hợp đồng vay cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015; thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày 06/03/2015 đến ngày 06/03/2016. Đến ngày 16/10/2024 Ngân hàng S mới làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Tuy nhiên, quá trình làm việc tại Tòa các đương sự đều thừa nhận, kể từ khi công ty LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S thường xuyên thông báo về việc trả nợ gốc và lãi theo thời hạn định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng phía bị đơn đều xin Ngân hàng S cho hết toàn bộ tiền gốc và tiền lãi còn nợ. Ngoài ra, theo

quy định tại khoản 2 Điều 49 của Bộ luật dân sự thì “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc”. Do các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S về số tiền lãi và Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cả tiền gốc, tiền lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015; các khế ước nhận nợ ngày 03/08/2015; ngày 04/08/2015; ngày 06/08/2015; ngày 07/08/2015 và ngày 07/08/2015 nên quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

[2] Về xác định tư các người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án được biết Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 là con trai và con dâu ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị H4 có xây 01 ngôi nhà 02 tầng trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số 26, tại khu hành chính 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP sau thời điểm thế chấp. Ngoài ra, anh Phan Văn Th là con trai ông B, bà H4 đang sinh sống cùng vợ chồng ông B, bà H4 tại thửa đất trên. Do vậy, Tòa án đưa anh Phan Văn Th, anh Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn B; anh Phan Văn Th; anh Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 217 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[4] Về áp dụng pháp luật giải quyết trong vụ án: Quan hệ vay tài sản giữa Ngân hàng S với công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC phát sinh trong lĩnh vực hoạt động tín dụng của Ngân hàng từ tháng 3 năm 2015. Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC vi phạm thỏa thuận trả nợ, đến ngày 16 tháng 10 năm 2024 Ngân hàng S làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Vì vậy, pháp luật được áp dụng để giải quyết trong vụ án là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015; các khế ước nhận nợ gồm: Khế ước nhận nợ số: 112.4/2015/KUNN-DN ngày 03/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.5/2015/KUNN-DN ngày 04/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.6/2015/KUNN-DN ngày 06/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.7/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.8/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 101/2013/HĐTC-BTB/SHB.ViP ngày 09/7/2013 và hợp đồng thế chấp số: 347/2013/HĐTC-BTB/SHB.ViP ngày 09/12/2013; phụ lục hợp đồng thế chấp năm 2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp năm 2015 được

công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật và được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể ký kết đều đúng thẩm quyền và có đủ năng lực hành vi dân sự; hình thức hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật; mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại phụ tùng ô tô, máy công trình. Đây là thỏa thuận phù hợp với ngành, nghề kinh doanh được ghi trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty. Các điều khoản trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đều không có ý kiến gì đối với các văn bản trên. Do vậy, các hợp đồng trên đều hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

[5.2]. Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc: Ngân hàng S cho công ty LVC vay tổng số tiền gốc là 2.370.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng công ty LVC đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc đã trả là 176.548.695 đồng. Số tiền gốc còn lại là 2.193.451.308 đồng. Đây là khoản tiền vay có kỳ hạn, có lãi. Do công ty LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng S có quyền khởi kiện yêu cầu công ty LVC phải trả số tiền gốc còn nợ tính đến ngày xét xử ngày 28/4/2025 là 2.193.451.308 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi: Tại Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015; Thời hạn hạn mức: 12 tháng (từ ngày 06/03/2015 đến ngày 06/03/2016); Khế ước nhận nợ ngày 03/8/2015; Khế ước nhận nợ ngày 04/8/2015; Khế ước nhận nợ ngày 05/8/2015; Khế ước nhận nợ ngày 06/8/2015; Khế ước nhận nợ ngày 06/8/2015. Lãi suất vay: 8%/ năm, mức lãi suất này được áp dụng đối với các khoản giải ngân phát sinh trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này. Lãi suất trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn áp dụng tại kỳ tính lãi gần nhất so với thời điểm quá hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, số tiền lãi công ty LVC đã trả từ ngày vay đến ngày xét xử ngày 28/4/2025 là 115.420.741 đồng.

Xét việc thỏa thuận về tính lãi trong hạn và lãi quá hạn của các bên trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đều phù hợp với quy định tại các Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, cần chấp nhận số tiền lãi như Ngân hàng S đã yêu cầu bị đơn phải trả với tổng số tiền nợ lãi tính trên số tiền nợ gốc còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/4/2025 là 3.761.951.041 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi tiếp theo sau ngày xét xử sơ thẩm: Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng S yêu cầu kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/4/2025 nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi suất quá hạn theo các

Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký với Ngân hàng S. Thấy rằng, yêu cầu trên của Ngân hàng S phù hợp với Nghị quyết: 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.4] Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Để bảo đảm cho khoản vay trên, người có tài sản đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho khoản vay của công ty LVC với Ngân hàng S gồm các tài sản sau:

- **Tài sản thứ nhất:** Quyền sử dụng 103,4 m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 440, tờ bản đồ số: 41, tại xã Định Trung, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phú (nay là Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: A 187441 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00190QSĐĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/10/1990 cho bà Hoàng Thị D2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 347/2013 ngày 09/12/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc ngày 09/12/2013; phụ lục Hợp đồng thế chấp số: 01 ngày 06/3/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc ngày 06/3/2015 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Qua xem xét thẩm định đất tại chỗ diện tích sử dụng là: 114,1m², lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10,7m² được giới hạn bởi các điểm: 2,7,8,3,4,5,6,2 cụ thể: Cạnh 2 – 7 = 5,74m; cạnh 7 – 8 = 7,57m; cạnh 8- 3 = 0,78m; cạnh 3 – 4 = 8,73m; cạnh 4 – 5 = 0,23m; cạnh 5 – 6 = 12,12m; cạnh 6 – 2 = 8,34m. Trong đó phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 103,4m² được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,1 cụ thể: Cạnh 1 – 2 = 8,00m; cạnh 2 – 3 = 13,09m; cạnh 3 – 4 = 8,73m; cạnh 4 – 5 = 0,23m; cạnh 5 – 1 = 11,96m. Trên đất có các tài sản gồm: Nhà cấp 4 có diện tích 45m²; sân gạch có diện tích 35,0m²; nền bê tông có diện tích 9,0m²; nhà vệ sinh có diện tích 4m².

Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 10,7m² được giới hạn bởi các điểm: S1: 1,4,5,6,2,1 có diện tích là 3,9m² và từ S2: 2, 7, 8, 3, 2 có diện tích: 6,8m².

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định toàn bộ đất và tài sản trên đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp. Các tài sản nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản thế chấp. Trường hợp khi thi hành án nếu bị ảnh hưởng đến kết cấu công trình, tài sản bị thi hành án thì bên bị thi hành án hoàn toàn chịu trách nhiệm về phần công trình, tài sản bị ảnh hưởng này.

Qua xác minh tại địa phương được cung cấp như sau: Thửa đất số: 440, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: Xóm Đậu, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là

Tổ dân phố Đậu, Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) là đất của bà Hoàng Thị D2. Được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A187441 ngày 19/10/1990 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00190 QSDĐ đứng tên bà Hoàng Thị D2. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 103,4 m² là đất ở. Qua đo đạc thực tế, diện tích theo hiện trạng sử dụng là 114,1m², lớn hơn so với phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10,7 m². Địa phương xác nhận hiện tại thửa đất trên không tranh chấp với các hộ giáp ranh và không chồng lấn ranh giới với đất giao thông và hiện tại là tài sản thuộc sở hữu của bà Hoàng Thị D2.

- **Tài sản thứ hai:** Quyền sử dụng 278,6 m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 26, tại khu hành chính 5, phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 917332 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H00600-QĐ số 1126 do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 30/12/2005 cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 101 ngày 09/7/2013 được công chứng theo số công chứng: 1685, quyển số: 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/07/2013; số công chứng: 2706, quyển số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2013; phụ lục hợp đồng thế chấp năm 2013 và năm 2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Qua xem xét thẩm định đất tại chỗ diện tích sử dụng là: 262,2m², nhỏ hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16.4m² được giới hạn bởi các mốc: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 cụ thể: Cạnh 1 – 2 = 9,20m giáp đường; cạnh 2 – 3 = 5,76m giáp đất ông Quang; cạnh 3 – 4 = 3,28m giáp đất ông Quang; cạnh 4 – 5 = 4,02m giáp đất ông Quang; cạnh 6 – 7 = 2,18m giáp đất chị Hương; cạnh 7 – 8 = 13,74m giáp đất chị Hương; cạnh 8 – 9 = 7,21m giáp đất bà Tư; cạnh 9 – 10 = 4,39m giáp đất bà Luyến; cạnh 10 – 1 = 21,55m giáp đất ông Sửu. Trên đất có các tài sản gồm: Nhà 03 tầng có tổng diện tích đất là 349,0m² (diện tích tầng 1 = 125m²; diện tích tầng 2 = 125m²; diện tích tầng 3 = 99m²); Nhà 02 tầng có tổng diện tích 134m² (diện tích tầng 1 = 65,5m²; diện tích tầng 2 = 68,5m²); sân gạch có diện tích 54,5m²; nền bê tông có diện tích 6,0m²; Nhà bếp có diện tích 11,5m².

Qua xác minh tại địa phương đối với thửa đất trên được cung cấp: Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 26; địa chỉ: Khu hành chính 5, phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP là đất của Ông Phan Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị H4. Được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 917332 ngày 30/12/2005 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00600-QĐ số 1126

đúng tên ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4. Nguồn gốc sử dụng đất là do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 395,1 m². Ngày 19/10/2011, vợ chồng Phan Văn B tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Sửu 116.5 m². Địa phương xác nhận hiện tại thửa đất trên không tranh chấp với các hộ giáp ranh và không chồng lấn ranh giới với đất giao thông và hiện tại là tài sản thuộc sở hữu của hộ gia đình ông Phan Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị H4.

Đối với phần diện tích đất nhỏ hơn, đại diện Ngân hàng và vợ chồng ông B, bà H4 đều không có ý kiến gì. Các bên đều xác định đất và tài sản trên đất nhà ông B, bà H4 đã được phân định ranh giới với các hộ liền kề bằng tường nhà. Gia đình ông B, bà H4 đã ở ổn định từ lâu và không có tranh chấp gì nên đề nghị xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất thực tế sử dụng.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 101/2013/HĐTC-BTB/SHB.ViP ngày 09/7/2013 và hợp đồng thế chấp số: 347/2013/HĐTC-BTB/SHB.ViP ngày 09/12/2013; phụ lục hợp đồng thế chấp năm 2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp năm 2015 đều được công chứng tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đáp ứng đủ điều kiện về chủ thể ký hợp đồng, nội dung, thủ tục và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành với các bên. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng S về việc Ngân hàng S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã ký để thu hồi nợ cho Ngân hàng S nếu công ty LVC không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo bản án của Tòa án.

[5.5] Quá trình tòa án giải quyết vụ án thể hiện: Sau thời điểm thế chấp anh Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 là con trai và con dâu ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị H4 có xây 01 ngôi nhà 02 tầng trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số 26, tại khu hành chính 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP. Cả ông B, bà H4 và vợ chồng anh Huấn, chị L1 đều đề nghị xem xét đến quyền lợi của anh Huấn, chị L1 đối với tài sản là ngôi nhà 02 tầng anh chị bỏ tiền ra xây dựng trên thửa đất trên.

Thấy rằng, qua lời khai của ông B, bà H4 và vợ chồng anh Huấn, chị L1 và lời khai của ông Đỗ Văn Tr2 là người trực tiếp đứng ra xây dựng ngôi nhà 02 tầng trên đều xác nhận toàn bộ tiền xây nhà là do vợ chồng anh Huấn, chị L1 trả. Phía đại diện của Ngân hàng cũng xác định: Đối với ngôi nhà 02 tầng theo đo đạc hiện trạng có tổng diện tích 134m² (diện tích tầng 1 = 65,5m²; diện tích tầng 2 = 68,5m²). Ngân hàng thừa nhận tại Hợp đồng thế chấp số: 101 ngày 09/7/2013, không ghi tài sản trên đất. Quá trình Ngân hàng cho công ty LVC đáo hạn khoản vay, có ký các phụ

lục Hợp đồng thế chấp nhưng không đến kiểm tra lại hiện trạng tài sản thế chấp. Một phần là do lỗi của Ngân hàng. Ngân hàng đồng ý nếu phải xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông B, bà H4 thì sẽ tính đến quyền lợi của vợ chồng anh Huấn, chị L1 đối với tài sản là ngôi nhà 02 tầng do vợ chồng anh Huấn, chị L1 xây để đảm bảo quyền và lợi ích cho anh Huấn, chị L1. Do vậy, cần xác định ngôi nhà 02 tầng do vợ chồng anh Huấn, chị L1 xây dựng trên thửa đất trên không phải là tài sản thế chấp và thuộc tài sản của anh Phan Văn H3, chị Nguyễn Thị L1.

[5.6] Về nghĩa vụ bảo đảm: Quá trình giải quyết vụ án bên thế chấp tài sản bà Hoàng Thị D2 trình bày: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà được đảm bảo cho khoản vay 370.000.000 đồng của công ty LVC với Ngân hàng S. Bên thế chấp tài sản ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4 trình bày: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông bà được đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng của công ty LVC với Ngân hàng S.

Đại diện Ngân hàng trình bày: Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty LVC, bên thứ ba đã dùng tài sản của mình để chấp cho khoản vay của công ty LVC tại Ngân hàng S. Trong đó tài sản của bà D2 được thẩm định tại thời điểm cho vay là 517.000.000 đồng và SHB đồng ý cấp tín dụng tối đa khoảng 70% so với giá trị tài sản tại thời điểm cho vay là 370.000.000 đồng; Tài sản của ông B, bà H4 được thẩm định tại thời điểm cho vay là 2.786.000.000 đồng và SHB đồng ý cấp tín dụng tối đa khoảng 70% so với giá trị tài sản tại thời điểm cho vay là 2.000.000.000 đồng. Các giá trị thẩm định này chỉ áp dụng tại thời điểm cho vay, cấp tín dụng chứ không áp dụng trong quá trình xử lý nợ.

Tại mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số: 347 ngày 09/12/2013 và Hợp đồng thế chấp số: 101 09/7/2013 có ghi: “2.1. *Bên B (Bên thế chấp tài sản) thế chấp các tài sản nêu trên để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, bồi thường thiệt hại và các khoản khác của bên B hoặc bên C (Bên được bảo đảm) đối với bên A (Bên nhận thế chấp) theo các hợp đồng cho vay...và các cam kết khác của bên B hoặc bên C với bên A*”. Do trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp không phân chia rõ nghĩa vụ của từng tài sản đối với số tiền vay trong Hợp đồng tín dụng nên tất cả các tài sản đều bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ của khoản vay của công ty LVC.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S được chấp nhận toàn bộ, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên về giải quyết vụ án là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng có giá ngạch. Theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý

và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể án phí sơ thẩm là: 5.955.402.349 đồng = 112.000.000 đồng + (1.955.402.349 đồng x 0,1% = 1.955.402 đồng (làm tròn 1.955.000 đồng) = 113.955.000 đồng.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.955.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho Ngân hàng S số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 20.000.000 đồng của Ngân hàng S. Xác nhận Ngân hàng S đã nộp đủ và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 318, 319, 323, 342, 343, 344, Điều 355; 715, 716, 717, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 144, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S.

Buộc công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 28/4/2025 theo Hợp đồng tín dụng số: 112/2015/HDHM PN/SHB.112500 ngày 06/03/2015 và các khế ước nhận nợ số: 112.4/2015/KUNN-DN ngày 03/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.5/2015/KUNN-DN ngày 04/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.6/2015/KUNN-DN ngày 06/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.7/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015; Khế ước nhận nợ số: 112.8/2015/KUNN-DN ngày 07/08/2015 là: 5.955.402.349 đồng trong đó số tiền gốc là: 2.193.451.308 đồng, tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 3.761.951.041 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 29/4/2025 theo mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền nợ gốc chậm trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC đã thế chấp cho Ngân hàng S để thu hồi nợ. Cụ thể tài sản thế chấp như sau:

- Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 440, tờ bản đồ số: 41, tại xã Định Trung, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phú (nay là Phường ĐT, thành phố VY, tỉnh VP) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: A 187441 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00190QSDĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/10/1990 cho bà Hoàng Thị D2 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 và các tài sản, vật kiến trúc khác gắn liền với đất nằm trong giới hạn các điểm 1,2,3,4,1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 347/2013 ngày 09/12/2013; phụ lục Hợp đồng thế chấp số: 01 ngày 06/3/2015.

Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 10,7m² được giới hạn bởi các điểm: S1: 1,4,5,6,2,1 có diện tích là 3,9m² và từ S2: 2, 7, 8, 3, 2 có diện tích: 6,8m². Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định toàn bộ đất và tài sản trên đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp. Các tài sản nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản thế chấp. Trường hợp khi thi hành án nếu bị ảnh hưởng đến kết cấu công trình, tài sản bị thi hành án thì bên bị thi hành án hoàn toàn chịu trách nhiệm về phần công trình, tài sản bị ảnh hưởng này.

- Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 26; địa chỉ: Khu hành chính 5, phường ĐĐ, thành phố VY, tỉnh VP theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 917332 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H00600-QĐ số 1126 do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 30/12/2005 cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị H4 và tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà 03 tầng và 01 ngôi nhà 02 tầng và các tài sản, vật kiến trúc khác gắn liền với đất nằm trong giới hạn các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 101 ngày 09/7/2013; phụ lục hợp đồng thế chấp số: 01/2013 tháng 11/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số: 01/2015 ngày 06/3/2015.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Khi phát mại tài sản của ông B, bà H4 thì anh Phan Văn H3 và chị Nguyễn Thị L1 (là người sở hữu ngôi nhà 02 tầng) được ưu tiên mua nếu anh Huân và chị L1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Trường hợp anh Huân và chị L1 không có nhu cầu thì Ngân hàng S có quyền bán phát mại toàn bộ tài sản, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thì anh Huân và chị L1 được quyền thanh toán giá trị ngôi nhà 02 tầng theo giá trị định giá tại thời điểm thi hành án bán phát mại tài sản.

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo nhưng chưa đủ để trả nợ thì công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC tiếp tục phải thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng S.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 20.000.000 đồng của Ngân hàng S.

3. Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH dịch vụ thương mại LVC phải nộp số tiền 113.955.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.718.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0006128 ngày 21/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS ND TP Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Văn phòng.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trang Nhung

