

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2020/KDTM-ST

Ngày: 04 - 5 -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 THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thanh Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Phạm Thị Thu Yến;
2. Bà Lê Thị Thiện.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Cảnh Khang – là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 50/2019/TLST-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 3 năm 2020, giữa:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần S; địa chỉ: 77 phố Trần Hưng Đạo, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: 10 -11 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 8, phường P, thành phố B, tỉnh Đ

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoàng T, sinh năm 1987; trú tại: Số 10 -11 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 8, phường P, thành phố B, tỉnh Đ (theo giấy ủy quyền số 286/UQ/SHB-GD ngày 22/10/2019). Có mặt

*Bị đơn:* Công ty TNHH Tr; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Bà Ngô Thị Kim T1, sinh năm 1978; trú tại: Tổ 2, khu phố K, phường K1, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt lần thứ hai.

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

1. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1978;
2. Bà Ngô Thị Kim T1, sinh năm 1978;

Cùng trú tại: Tổ 2, khu phố K, phường K1, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt lần thứ hai.

3. Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1978; trú tại: 859/9A tỉnh lộ 43, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần S đã cho Công ty TNHH Tr vay vốn với tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), cụ thể:

Khoản vay 1: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và khê ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018, với nội dung: Số tiền vay 560.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kim doanh, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 27/9/2018, lãi suất trong hạn 9%/năm cố định 03 tháng. Sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm KHCN kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng S tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ tối thiểu là 2,9%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; thanh toán vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 25/10/2018, gốc trả vào cuối kỳ. Khoản vay này Công ty TNHH Tr đã thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền nợ gốc 469.361.836 đồng, lãi trong hạn 41.116.719 đồng, phí 6.183.466 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1428, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn K1, huyện U (nay là phường K1, thị xã U), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 705645, số vào sổ cấp GCN: CH01764 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp cho bà Ngô Thị Kim T1 ngày 02/02/2012.

Khoản vay 2: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và khê ước nhận nợ số 2000094144646172 ngày 06/11/2018, với nội dung: Số tiền vay 440.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kim doanh, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 07/11/2018, lãi suất trong hạn 9%/năm cố định 03 tháng. Sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm KHCN kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng S tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ tối thiểu là 2,9%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; thanh toán vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 25/10/2018, gốc trả vào cuối kỳ. Khoản vay này Công ty TNHH Tr đã thanh toán hết cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền nợ gốc và lãi.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay này gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 685, tờ bản đồ số 03, diện tích 292m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 958844, số vào sổ cấp GCN: CH00416 do UBND huyện C, tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Tuấn K ngày 27/12/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 535, tờ bản đồ số 03, diện tích 206,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số L 736925, số vào sổ

cấp GCN: 00901 QSDĐ/NB do UBND huyện C, tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Tuấn K ngày 19/3/1999.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 03, diện tích 114,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 963246, số vào sổ cấp GCN: CH00208 do UBND huyện C, tỉnh T cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L và bà Phạm Thị S1 ngày 13/7/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 03, diện tích 152,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số M 222891, số vào sổ cấp GCN: 01392 QSDĐ/NB do UBND huyện C, tỉnh T cấp cho bà Phạm Thị S ngày 27/01/1999.

Do khoản vay này đã được ông Lê Tuấn K, ông Huỳnh Văn L và bà Phạm Thị S trả nợ thay cho Công ty TNHH Tr tổng số tiền 929.400.000 đồng vào ngày 12/8/2019 nên Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội đã giải chấp các tài sản bảo đảm trên cho ông Lê Tuấn K, ông Huỳnh Văn L và bà Phạm Thị S.

Tính đến ngày 20/10/2019 thì Công ty TNHH Tr còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền nợ gốc 90.638.164 đồng đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và khế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018.

Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện buộc Công ty TNHH thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S. Và lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và Khế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018, kể từ ngày 21/10/2019 cho đến khi Công ty TNHH Tr thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng thương mại cổ phần S Nội yêu cầu Công ty TNHH Tr thanh toán số tiền nợ gốc là 90.638.164 đồng; nợ lãi trong hạn (đến ngày 04/5/2020) là 14.836.815 đồng; lãi phạt chậm trả gốc (đến ngày 04/5/2020) là 8.478.411 đồng. Tổng cộng số tiền là 113.953.390 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH Tr không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP S đề nghị Tòa án xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án đối với khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1428, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn K1, huyện U (nay là phường K1, thị xã U), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 705645, số vào sổ cấp GCN: CH01764 do UBND huyện (nay là thị xã) U cấp cho bà Ngô Thị Kim T1 ngày 02/02/2012.

Bị đơn – Công ty TNHH Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Kim T và ông Đặng Văn H đều vắng mặt và không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn K có ý kiến trình bày: Ông K là thành viên góp vốn của Công ty TNHH Tr do bà Ngô Thị Kim T là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Do cần bổ sung vốn kinh doanh nên Công ty TNHH Tr có vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần S nhiều lần. Lần cuối Ngân hàng thương mại cổ phần S và Công ty TNHH Tr ký kết hợp đồng tín dụng vào ngày 28/3/2018 số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 và 02 khế ước nhận nợ vào ngày 26/9/2018 và ngày 06/11/2018, trong đó Công ty TNHH Tr vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 27/9/2018, lãi suất trong hạn 9%/năm cố định 03 tháng. Sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm KHCN kỳ hạn 06 tháng trả lãi sau cao nhất của SHB tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ tối thiểu là 2,9%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; thanh toán vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 25/10/2018, gốc trả vào cuối kỳ. Khi vay Công ty TNHH Tr tiếp tục sử dụng tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất tại xã N, huyện C, tỉnh T và quyền sử dụng đất tại thị trấn K1, thị xã U, tỉnh Bình Dương để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng các ngày 19/10/2011, ngày 18/01/2013, ngày 19/01/2011, ngày 22/7/2015 và phụ lục hợp đồng ngày 28/3/2018. Tất cả các thủ tục vay Ngân hàng S đều do bà Ngô Thị Kim T1 và Ngân hàng S thỏa thuận ký kết. Tuy nhiên, các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại xã N, huyện C, tỉnh T do ông K đứng tên, còn quyền sử dụng đất tại thị trấn K1, thị xã U, tỉnh Bình Dương do bà T1 và chồng bà T1 là ông Đặng Văn H đứng tên nên khi ký kết giao dịch bảo đảm thì tài sản nào do ông K đứng tên thì tôi ủy quyền cho bà T1 và ông H ký hợp đồng thế chấp, ngược lại tài sản nào do ông H, bà T1 đứng tên thì ông H, bà T1 ủy quyền cho ông K ký hợp đồng thế chấp. Do Công ty TNHH Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông K đứng ra thỏa thuận với Ngân hàng S trả một phần nợ với số tiền hơn 900.000.000 đồng để lấy lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Ngân hàng SHB đồng ý cho ông K thanh toán một phần nợ và trả lại cho ông K các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã N, huyện C, tỉnh T. Số tiền nợ còn lại thì Công ty TNHH Tr phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của bà T1 và ông H. Ông K xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đến số nợ vay còn lại của Công ty TNHH Tr. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng, bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng xem như đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thông báo và tổng đạt hợp lệ các văn bản tổng tụng cho bị đơn Công ty TNHH Tr; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H và bà Ngô Thị Kim T1 theo đúng quy định tại các Điều 175, 177, 196,

208 và Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn cố tình vắng mặt. Như vậy, việc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ngoài ra, quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn K có yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật tại Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với ông Huỳnh Văn L và bà Phạm Thị S là người sử dụng quyền sử dụng đất của mình thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần S nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Tr tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và khế ước nhận nợ số 2000094144646172 ngày 06/11/2018. Quá trình tố tụng, ông L và bà S xác định đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH Tr đối với khoản vay bảo đảm này và Ngân hàng thương mại cổ phần S đã xóa thế chấp các tài sản bảo đảm trả lại cho ông Huỳnh Văn L và bà Phạm Thị S. Do đó, ông L và bà S xác định không có quyền quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ nên Tòa án không đưa ông L và bà S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018, khế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018 và khế ước nhận nợ số 2000094144646172 ngày 06/11/2018 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và Công ty TNHH Tr thể hiện nội dung: Ngân hàng thương mại cổ phần S có cho Công ty TNHH Tr vay tiền, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 06 tháng, có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Theo kết quả cung cấp thông tin của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương thì Công ty TNHH Tr được thành lập theo giấy chứng nhận doanh nghiệp lần đầu số 3700754907 vào ngày 05/10/2006, đến ngày 06/4/2010 đăng ký thay đổi lần thứ 2, địa chỉ trụ sở chính tại: Ấp B, phường B1, thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương, người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Nguyễn Thị Kim T1. Do vậy, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

[4.1] Xét hợp đồng tín dụng số Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018, khế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018 và khế ước nhận nợ số 2000094144646172 ngày 06/11/2018 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và Công ty TNHH Tr đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Tuấn K, ông Huỳnh Văn L và bà Phạm Thị S đã trả nợ thay cho Công ty TNHH Tr được số tiền vay gốc là 909.361.836 đồng, số tiền lãi là 74.539.437 đồng đối với hai khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần S. Kể từ ngày 20/10/2019 đến thời điểm Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện, Công ty TNHH Tr không thanh toán tiếp số tiền nợ đến hạn, như vậy Công ty TNHH Tr đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi

theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Tr phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội tổng số tiền là 113.953.390 đồng, trong đó nợ gốc là 90.638.164 đồng, nợ lãi trong hạn (đến ngày 04/5/2020) là 14.836.815 đồng và lãi phạt chậm trả gốc (đến ngày 04/5/2020) là 8.478.411 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Về tài sản thế chấp đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 120-2018/HĐHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018, khế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018 và khế ước nhận nợ số 2000094144646172 ngày 06/11/2018 về khoản tiền 1.000.000.000 đồng: Hiện chỉ còn quyền sử dụng đất diện tích có diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) K, thị xã U, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 705645, số vào sổ cấp GCN: CH01764 do UBND huyện (nay là thị xã) U cấp cho bà Ngô Thị Kim T1 ngày 02/02/2012. Đây là tài sản chung của vợ chồng bà Ngô Thị Kim Thúy và ông Đặng Văn Hữu. Ngày 22/7/2015 và ngày 29/3/2018 tại Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương vợ chồng bà Thúy và ông Hữu đồng ý sử dụng quyền sử dụng đất trên để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 403-2015/HĐTC –BTB/SHB.130400 số công chứng 5788, Quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/403-2015/HĐTC-BTB/SHB.130400 số công chứng: 3727; Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng hạn mức số 403-2015/HĐHM-PN/SHB.130400 ngày 22/7/2015 và Hợp đồng hạn mức số 120-2018/HĐHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần S trong trường hợp Công ty TNHH Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An tiến hành kê biên, xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lần hai vào ngày 11/02/2020 thể hiện trên đất có tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4, sân gạch, hàng rào phía trên gắn sắt, trụ cổng sắt (nhưng do đương sự không hợp tác, vắng mặt không có ở nhà, khóa cổng nên không thẩm định kết cấu cụ thể). Tại văn bản cam kết ngày 12/11/2016 của bà Ngô Thị Kim T1 và ông Đặng Văn H đối với Ngân hàng thể hiện ông H, bà T1 cam kết ngoài quyền sử dụng đất diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) K, thị xã U, tỉnh Bình Dương thì trên đất hiện đang tồn tại Nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 80m<sup>2</sup>, kết cấu: Tường sơn nước ốp gạch, nền gạch bông, cột bê tông cốt thép. Bà Ngô Thị Kim T1 và ông Đặng Văn H xác định toàn bộ tài sản gắn liền với đất do bà T1, ông H tự đầu tư, tạo lập, xây dựng và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T1, ông H. Hiện bà T1 và ông H đang quản lý, sử dụng tài sản này. Căn cứ khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Ngân hàng thương mại cổ phần S yêu cầu phát mãi cả tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 05/5/2020 cho đến khi Công ty TNHH Tr trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 120-

2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và kế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S đối với Công ty TNHH Tr.

[7] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An về nội dung vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ): Tại phiên tòa, Ngân hàng thương mại cổ phần S yêu cầu xử lý chi phí theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội được chấp nhận nên Công ty TNHH Tr phải chịu chi phí tố tụng theo Điều 158 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngân hàng thương mại cổ phần S đã tạm ứng chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nên Công ty TNHH Tr có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền này.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Tr phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 320, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 91, 94, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty TNHH Tr.

Buộc Công ty TNHH Tr có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền còn nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và kế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018 tổng cộng là 113.953.390 đồng (Một trăm mười ba triệu chín trăm năm mươi ba nghìn ba trăm chín mươi đồng), trong đó nợ gốc là 90.638.164 đồng, nợ lãi trong hạn (đến ngày 04/5/2020) là 14.836.815 đồng và lãi phạt chậm trả gốc (đến ngày 04/5/2020) là 8.478.411 đồng.

Kể từ ngày 05/5/2020 trở đi Công ty TNHH Tr còn phải trả các khoản tiền lãi được tính trên số tiền dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và Công ty TNHH Tr tại Hợp đồng tín dụng số 120-2018/HDHM-PN/SHB.130400 ngày 28/3/2018 và kế ước nhận nợ số 2000094144465861 ngày 26/9/2018.

Trường hợp Công ty TNHH Tr không thanh toán hết số tiền nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 705645, số vào sổ cấp GCN: CH01764 do UBND huyện (nay là thị xã) U cấp cho bà Ngô Thị Kim T1 ngày 02/02/2012 thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) K, thị xã U, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 403-2015/HĐTC –BTB/SHB.130400 ngày 22/7/2015, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/403-2015/HĐTC-BTB/SHB.130400 ngày 29/3/2018 và văn bản cam kết ngày 12/11/2016 của bà Ngô Thị Kim T1 và ông Đặng Văn H đối với Ngân hàng thương mại cổ phần S).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH Tr có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền chi phí tố tụng 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH Tr phải chịu 5.697.669 đồng (Năm triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S 2.643.770 đồng (Hai triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036592 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và 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.

5. Trường hợp 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:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Hồ Thanh Thủy**