

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

Bản án số: 14/2024/KDTM-ST

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

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 BẠC LIÊU- TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Công Bằng.***

*Các hội thẩm nhân dân: - Ông **Lê Tuấn Kiệt.***

*- Ông **Lê Trường Hận.***

*Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Hà Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu: bà **Trần Mỹ Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tiến hành phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2024/TLST-KDTM ngày 30 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐXXST-KDTM ngày 19 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.* Địa chỉ: số A, T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quang D. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đậu Tuấn C - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - chi nhánh tỉnh B (theo văn bản ủy quyền số 510/UQ-VCB-PC ngày 11/8/2023). Ông Đậu Tuấn C ủy quyền lại cho ông Mã Kim K, chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách phòng Khách hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - chi nhánh tỉnh B (theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2023).

- *Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn X.* Địa chỉ: Số G, đường số E, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lữ Minh T, Chức vụ: Giám đốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông **Lữ Minh T**, sinh năm 1984 và bà **Võ Thị Bích T1**, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Số F, ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2/. Ông **Trần Đức T2**, sinh năm 1967 và bà **Trần Thị L**, sinh năm 1967. Cùng địa chỉ: Tổ A, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

(Ông Mã Kim K vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt; Công ty TNHH X, ông Lữ Minh T3, bà Võ Thị Bích T1, ông Trần Đức T2, bà Trần Thị L vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án ông Mã Kim K, là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP N – do Ngân hàng TMCP N - chi nhánh B (sau đây gọi tắt là ngân hàng) với Công ty trách nhiệm hữu hạn X (sau đây viết tắt là Công ty X) có ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1127.SME/HĐHM.BL.22 ngày 22/12/2022 với thỏa thuận như sau: Hạn mức cho vay: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng); Hiệu lực của Hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thương mại nông sản. Về lãi suất được thỏa thuận theo từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.*

- Ngày 26/12/2022, Công ty X đã nhận số tiền giải ngân là 4.400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01 ngày 26/12/2022. Lãi suất cố định cho vay: 8,5%/năm và lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Ngày 14/02/2023, Công ty X đã nhận số tiền giải ngân là 3.750.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 02 ngày 14/02/2023. Lãi suất cố định cho vay: 9,0%/năm và lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Ngày 15/02/2023, Công ty X đã nhận số tiền giải ngân là 3.625.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 03 ngày 15/02/2023. Lãi suất cố định cho vay: 9,0%/năm và lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Ngày 20/02/2023, Công ty X đã nhận số tiền giải ngân là 725.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 04 ngày 20/02/2023. Lãi suất cố định cho vay: 9,0%/năm và lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Ngày 20/4/2023, Công ty X đã nhận số tiền giải ngân là 6.750.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 05 ngày 20/4/2023. Lãi suất cố định cho vay: 9,7%/năm và lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để bảo đảm cho cho khoản vay trên, Ngân hàng và ông Lữ Minh T, bà Võ Thị Bích T1 và ông Trần Đức T2, bà Trần Thị L có ký kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất và nhà ở số 11/VCB.BLI.22 ngày 18/02/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 341/VCB.BLI.21 ngày 16/12/2021, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 137,1m² tại thửa đất số 1293, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại số A, đường số E, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, loại nhà ở riêng lẻ (cấp 4), diện tích xây dựng 95m², diện tích sàn 95m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 410714 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 23/6/2017 cho bà Bùi Thị H. Ngày 12/7/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình S và bà Võ Thị Thu H1. Ngày 22/11/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Đ. Ngày 26/8/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T4 và bà Trần Thị Minh T5. Ngày 29/4/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Lữ Minh T và bà Võ Thị Bích T1.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 114,8m², diện tích xây dựng 71,0m², diện tích sàn 225,3m² (nhà cấp 3), tọa lạc tại Căn LH1-LK24, Lô T, Khu đất phía Đông Nam dự án Khu đô thị M và phần mở rộng khu B (Vinhomes T), xã A, huyện H, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 138470 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 20/8/2019 cho ông Trần Đức T2, sinh năm 1967 và bà Trần Thị L, sinh năm 1967.

Do Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thanh toán cho ngân hàng những khoản tiền lãi hàng tháng như thỏa thuận của Hợp đồng cấp tín dụng nên ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản nợ chưa thanh toán của các giấy nhận nợ trên và chuyển sang nợ quá hạn.

Ngày 20/8/2024 Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 11.100.000.000 đồng do bị đơn đã thanh toán trong quá trình giải quyết và rút một phần tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 114,8m², diện tích xây dựng 71,0m², diện tích sàn 225,3m² (nhà cấp 3), tọa lạc tại Căn LH1-LK24, Lô T, Khu đất phía Đông Nam dự án Khu đô thị M và phần mở rộng khu B (Vinhomes T), xã A, huyện H, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 138470 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 20/8/2019 cho ông Trần Đức T2, sinh năm 1967 và bà Trần Thị L, sinh năm 1967.

Tính đến ngày 27/9/2024, tổng số tiền mà Công ty X còn nợ ngân hàng là: 7.420.302.911 đồng, bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng; Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty X phải trả toàn bộ số tiền nợ trên cho ngân hàng và phải tiếp tục trả lãi quá hạn từ ngày 28/9/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức và các giấy nhận nợ.

Trường hợp phía Công ty X không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

* *Bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn X*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng cho Công ty X nhưng đại diện Công ty X không đến Tòa án để giải quyết và vắng mặt tại phiên tòa hôm nay.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Minh T3, bà Võ Thị Bích T1, ông Trần Đức T2, bà Trần Thị L*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng cho ông T3, bà T1, ông T2, bà L nhưng vẫn không đến Tòa án để giải quyết và vắng mặt tại phiên tòa hôm nay.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến khi xét xử là đúng theo quy định của pháp luật.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc yêu cầu Công ty X trả khoản nợ gốc là 11.100.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc yêu cầu Công ty X trả khoản nợ vay tính đến ngày 27/9/2024 là 7.420.302.911 đồng, bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng; Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng và tiền lãi nợ quá hạn phát sinh theo hợp đồng từ ngày 28/9/2024 cho đến khi Công ty X thanh toán xong nợ. Trường hợp Công ty X không thanh toán được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định để ngân hàng thu hồi nợ. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch: bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, do nguyên đơn và bị đơn đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng*” thuộc tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.1] Căn cứ khoản 10.2 Điều 10 Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1127.SME/HĐHM.BL.22 ngày 22/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N với Công ty trách nhiệm hữu hạn X có thỏa thuận thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền của Việt Nam nơi Ngân hàng TMCP N – chi nhánh B có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng Công ty X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tham gia phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận chứng cứ và hòa giải, đồng thời cũng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Như vậy, Công ty X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện dựa trên các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập được theo quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”, Hội đồng xét xử lấy lời trình bày và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[1.3] Xét về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn có quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả khoản nợ gốc là 11.100.000.000 đồng và một phần tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 114,8m², diện tích xây dựng 71,0m², diện tích sàn 225,3m² (nhà cấp 3), tọa lạc tại Căn

LH1-LK24, Lô T, Khu đất phía Đông Nam dự án Khu đô thị M và phần mở rộng khu B (Vinhomes T), xã A, huyện H, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 138470 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 20/8/2019 cho ông Trần Đức T2, sinh năm 1967 và bà Trần Thị L, sinh năm 1967.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1127.SME/HĐHM.BL.22 ngày 22/12/2022 thấy rằng: Các hợp đồng có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định về hoạt động ngân hàng của Ngân hàng N, về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ được quy định tại Điều 100; Điều 103; điểm a khoản 3 Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 nên các hợp đồng này có hiệu lực.

[2.2] Xét về việc thực hiện Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1127.SME/HĐHM.BL.22 ngày 22/12/2022: Nguyên đơn trình bày bị đơn đã nhận số tiền vốn vay là 19.250.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ số 01 ngày 26/12/2022 (số tiền 4.400.000.000 đồng), giấy nhận nợ số 02 ngày 14/02/2023 (số tiền 3.750.000.000 đồng), giấy nhận nợ số 03 ngày 15/02/2023 (số tiền 3.625.000.000 đồng), giấy nhận nợ số 04 ngày 20/02/2023 (số tiền 725.000.000 đồng) và giấy nhận nợ số 05 ngày 20/4/2023 (số tiền 6.750.000.000 đồng). Xét các giấy nhận nợ đều được người đại diện theo pháp luật của bị đơn ký tên và đóng dấu của bị đơn theo đúng quy định pháp luật nên có cơ sở xác định bị đơn đã nhận đủ số tiền vay là 19.250.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn trình bày bị đơn chỉ thanh toán được cho nguyên đơn tổng số tiền 11.100.000.000 đồng vốn gốc. Do bị đơn vi phạm việc trả nợ theo kỳ hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng nên khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Hiện nay, bị đơn còn nợ lại nguyên đơn tổng số nợ tính đến ngày 27/9/2024 là 7.420.302.911 đồng, bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng; Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng, bị đơn cũng không có ý kiến về nội dung này nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận ý kiến này của nguyên đơn.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ là 7.420.302.911 đồng, bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng; Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng và phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, chi phí phát sinh tính theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 28/9/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng, thấy rằng: Căn cứ Điều 9 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1127.SME/HĐHM.BL.22 ngày 22/12/2022 quy định việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ

trả nợ theo hợp đồng. Vì vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền còn nợ là 7.420.302.911 đồng, bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng; Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng, bị đơn không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Đồng thời căn cứ nội dung các Hợp đồng đã ký kết thì Công ty X phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký với Ngân hàng.

[3] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 11/VCB.BLI.22 ngày 18/02/2022, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 137,1m² tại thửa đất số 1293, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại số A, đường số E, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, loại nhà ở riêng lẻ (cấp 4), diện tích xây dựng 95m², diện tích sàn 95m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 410714 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 23/6/2017 cho bà Bùi Thị H. Ngày 12/7/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình S và bà Võ Thị Thu H1. Ngày 22/11/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Đ. Ngày 26/8/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T4 và bà Trần Thị Minh T5. Ngày 29/4/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Lữ Minh T và bà Võ Thị Bích T1.

[3.1] Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp IV, có kết cấu tường gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái lợp tole, nền gạch, diện tích xây dựng là 95m², hiện tại đã được ngăn thành 06 phòng trọ, mỗi phòng đều có gát lững bằng gỗ, phía giữa có 01 sân lát xi măng, do ông T, bà T1 là người cho thuê và đang quản lý sử dụng; Đối với những người đang thuê phòng trọ thì không có làm hợp đồng thuê gì, chỉ thuê theo tháng, khi không thuê nữa thì chỉ báo với chủ cho thuê thì sẽ dọn đi và đồng thời những người hiện đang thuê không đồng ý Tòa án đưa vào tham gia tố tụng, trong trường hợp phát mãi tài sản thì sẽ dọn đi, không có ý kiến gì. Hiện trạng thực tế của thửa đất nêu trên không thay đổi gì so với thời điểm thế chấp. Thấy rằng: Hợp đồng thế chấp đã được ông Lữ Minh T và bà Võ Thị Bích T1 đã ký tên, được công chứng và có đăng ký thế chấp với cơ quan có thẩm quyền nên về hình thức và nội dung là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 11/VCB.BLI.22 ngày 18/02/2022 có hiệu lực.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Thấy rằng: Các Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, đồng thời đối với các tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhưng căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định về Tài sản thế chấp bao gồm “*Tất cả tài sản gắn liền với thửa đất...*” nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này.

[4] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.059.000 đồng. Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải chịu toàn bộ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đã dự nộp 10.059.000 đồng nên Công ty X phải hoàn lại cho Ngân hàng 10.059.000 đồng.

[6] Về án phí:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 7.420.302.911 đồng nên phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là: 115.420.303 đồng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần N yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng thương mại cổ phần N đã nộp 62.479.000 tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002365 ngày 30/01/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần N được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 2 Điều 71; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100; Điều 103; điểm a khoản 3 Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn X về việc yêu cầu trả số tiền nợ gốc là 11.100.000.000 đồng (*Mười một tỷ, một trăm triệu đồng*) và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 114,8m², diện tích xây dựng 71,0m², diện tích sàn 225,3m² (nhà cấp 3), tọa lạc tại Căn LH1-LK24, Lô T, Khu đất phía Đông Nam dự án Khu đô thị M và phần mở rộng khu B (Vinhomes T), xã A, huyện H, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 138470 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 20/8/2019 cho ông Trần Đức T2, sinh năm 1967 và bà Trần Thị L, sinh năm 1967.

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn X về việc yêu cầu trả số tiền nợ là 7.420.302.911 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, chín trăm mười một đồng*), bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng (*Năm tỷ, không trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng*); Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng (*Một tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm bốn mươi tám đồng*); Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng (*Bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng*).

3/. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền nợ là 7.420.302.911 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, chín trăm mười một đồng*), bao gồm: Nợ vốn gốc: 5.024.680.784 đồng (*Năm tỷ, không trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng*); Nợ lãi trong hạn: 1.683.125.248 đồng (*Một tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm bốn mươi tám đồng*); Nợ lãi quá hạn: 712.496.879 đồng (*Bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng*).

4/. Kể từ ngày 28/9/2024 Công ty trách nhiệm hữu hạn X còn phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5/. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn X không thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N, Ngân hàng thương mại cổ phần N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 137,1m² tại thửa đất số 1293, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại số A, đường số E, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, loại nhà ở riêng lẻ (cấp 4), diện tích xây dựng 95m², diện tích sàn 95m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 410714 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 23/6/2017 cho bà Bùi Thị H. Ngày 12/7/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình S và bà Võ Thị Thu H1. Ngày 22/11/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Đ. Ngày 26/8/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T4 và bà Trần Thị Minh T5. Ngày 29/4/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, chỉnh lý biến động chuyển nhượng lại cho ông Lữ Minh T và bà Võ Thị Bích T1.

Các tài sản trên các phần đất thế chấp gồm: 01 căn nhà cấp IV, có kết cấu tường gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái lợp tole, nền gạch, diện tích xây dựng là 95m², hiện tại đã được ngăn thành 06 phòng trọ, mỗi phòng đều có gát lững bằng gỗ, phía giữa có 01 sân lát xi măng, do ông T, bà T1 là người cho thuê và đang quản lý sử dụng. Hiện trạng thực tế của các thửa đất nêu trên không thay đổi gì so với thời điểm thế chấp.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu)

6/. Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là **115.420.303 đồng (Một trăm mười lăm triệu, bốn trăm hai mươi nghìn, ba trăm lẻ ba đồng).**

Ngân hàng thương mại cổ phần N không phải chịu án phí, ngân hàng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 62.479.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0002365 ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, nay được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

7/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.059.000 đồng (*Mười triệu không trăm năm mươi chín nghìn đồng*). Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải chịu toàn bộ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đã dự nộp số tiền 10.059.000 đồng (*Mười triệu không trăm năm mươi chín nghìn đồng*) nên Công ty X phải hoàn lại cho ngân hàng số tiền 10.059.000 đồng (*Mười triệu không trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

8/. 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.

9/. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. Bạc Liêu;
- CQTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu.

Bùi Công Bằng

