

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN G
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 09/2025/KDTM-ST

Ngày: 20-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thành Viên

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025 tại Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2024/TLST-KDTM ngày 07 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2025/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C; Địa chỉ trụ sở: Số 108 đường Trần Hưng Đ, quận Hoàn K, Thành phố Hà Nội; Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Nguyễn Diễm T; Địa chỉ: Số 01 đường Võ Văn N, phường Linh C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023. (Có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U; Địa chỉ trụ sở: Số 413/7 đường Phan H, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Sỹ H; Địa chỉ: Số 02 đường số 3, khu tái định cư, khu phố Đông T, phường Tân Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Hồng N

2/ Bà Đoàn Thị K

3/ Bà Nông Thị S

4/ Bà Nguyễn Ngọc Khánh V

5/ Bà Mai Thị Thu H

6/ Bà Ka Đ

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

7/ Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ thường trú: Thôn 1, xã Đa Kho, huyện Đa Tẻh, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ liên hệ: Thôn X, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

8/ Ông Hồ Sỹ H; Địa chỉ: Số 02 đường số 3, khu tái định cư , khu phố Đông T, phường Tân Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

9/ Bà Nguyễn Thị Hoài P; Địa chỉ: Số 02 đường số 3, khu tái định cư , khu phố Đông T, phường Tân Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

(Tất cả đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C (gọi tắt V) có người đại diện hợp pháp bà Cao Nguyễn Diễm T trình bày:

Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U (gọi tắt Công ty U) có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Thủ Đức (gọi tắt V – Chi nhánh Thủ Đức) theo Hợp đồng cho vay số 102/2020-HĐCVHM/NHCT947-ULG ngày 31/12/2020 và 010/2022-HĐCVHM/NHCT947-ULG ngày 24/01/2022:

+ Số tiền cho vay: 25.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;

+ Thời hạn vay của từng khoản nợ ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá sáu tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ;

+ Lãi suất cho vay trong hạn: điều chỉnh 01 tháng 01 lần, ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,5%/năm;

+ Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;

+ Ngày trả lãi: ngày 25 hàng tháng;

+ Số tiền đã giải ngân: 25.189.123.440 đồng;

Các Giấy nhận nợ:

Số 05 ngày 28/10/2021 số tiền nhận nợ 2.850.000.000 đồng

Số 06 ngày 29/10/2021 số tiền nhận nợ 2.700.000.000 đồng

Số 07 ngày 01/11/2021 số tiền nhận nợ 2.300.000.000 đồng

Số 08 ngày 02/11/2021 số tiền nhận nợ 1.750.000.000 đồng

Số 09 ngày 03/11/2021 số tiền nhận nợ 2.200.000.000 đồng

Số 10 ngày 30/12/2021 số tiền nhận nợ 1.320.995.500 đồng

Ngày 31/12/2021 số tiền nhận nợ 3.059.971.200 đồng

Ngày 24/01/2022 số tiền nhận nợ 4.000.000.000 đồng

Số 02 ngày 27/01/2022 số tiền nhận nợ 5.008.156.740 đồng

Các tài sản đảm bảo cho khoản vay:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322, số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

+ Theo Hợp đồng thế chấp số 008/2021/HĐBĐ/NHCT947 do Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng chứng nhận số 187 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021.

Do hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn, doanh thu và lợi nhuận sụt giảm, Công ty U đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho V từ ngày 25/4/2022.

V – Chi nhánh Thủ Đức đã nhiều lần mời Công ty U lên ngân hàng làm việc về phương án trả nợ, đôn đốc, nhắc nhở việc trả nợ vay nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

V – Chi nhánh Thủ Đức cũng đã nhiều lần đề nghị chủ tài sản bàn giao tài sản để xử lý tài sản nhưng chủ tài sản không thiện chí, không bàn giao.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty U phải trả cho V số tiền nợ tính đến ngày 20/3/2025, nợ gốc: 10.998.123.440 đồng, nợ lãi: 5.149.883.120 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.349.884.584 đồng; tổng cộng là 18.497.891.144 đồng.

2. Buộc Công ty U tiếp tục trả tiền lãi nợ quá hạn cho V theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ cho đến khi thi hành án xong.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm, trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322, số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

- Theo Hợp đồng thế chấp số 008/2021/HĐBĐ/NHCT947 do Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng chứng nhận số 187 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021.

- Các tài sản phát sinh sau khi ký hợp đồng thế chấp (đã cung cấp bản vẽ cho Tòa án) cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn.

- V yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú trên đất bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ phải giao tài sản bảo đảm cho V để thu hồi nợ.

4. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp nêu trên vẫn không đủ trả nợ cho nguyên đơn, thì Công ty U vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ.

Toà án đã tiến hành thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải (02 lần); Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định

đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham dự phiên tòa đối với bị đơn Công ty U; người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Hồ Sỹ H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ nhưng tất cả đều vắng mặt, không có lý do.

Do bị đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn Công ty U; người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Hồ Sỹ H vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ nhưng tất cả đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn; thực hiện đúng; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C khởi kiện Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U phải trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng. Công ty U là bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận G nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân quận G tiến hành thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn Công ty U; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Sỹ H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ theo đúng quy định tại Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng tất cả đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi vấn đề đương sự có yêu cầu, những vấn đề liên quan đến vụ án đương sự không yêu cầu, Hội đồng xét xử không giải quyết.

Theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Bị đơn Công ty U; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Sỹ H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P, bà Nguyễn Thị T (Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 1319/2024/QĐ-CCTLCC ngày 14/8/2024 đối với bà Nguyễn Thị T; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 1681/2024/QĐ-CCTLCC ngày 21/11/2024 đối với ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P), bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ đều vắng mặt, không đến tòa, họ đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu Công ty U thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 20/3/2025 gồm nợ gốc: 10.998.123.440 đồng, nợ lãi: 5.149.883.120 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.349.884.584 đồng; tổng cộng là 18.497.891.144 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 102/2020-HĐCVHM/NHCT947-ULG ngày 31/12/2020 và 010/2022-HĐCVHM/NHCT947-ULG ngày 24/01/2022 và các giấy nhận nợ: số 05 ngày 28/10/2021, số 06 ngày 29/10/2021, số 07 ngày 01/11/2021, số 08 ngày 02/11/2021, số 09 ngày 03/11/2021, số 10 ngày 30/12/2021, ngày 31/12/2021, ngày 24/01/2022 và số 02 ngày 27/01/2022; đủ cơ sở xác định Công ty U đã nhận số tiền vay là 25.189.123.440 đồng.

Một số nội dung chính được thỏa thuận trong hai hợp đồng cho vay nêu trên:

Hạn mức cho vay: 25.000.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;

Thời hạn vay của từng khoản nợ ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá sáu tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ;

Lãi suất cho vay trong hạn: điều chỉnh 01 tháng 01 lần, ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,5%/năm;

Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;

Ngày trả lãi: ngày 25 hàng tháng;

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty U đã thanh toán cho nguyên đơn tiền gốc 14.191.000.000 đồng. Công ty U đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 25/4/2022. Từ sau ngày 25/4/2022, các khoản nợ đến hạn thanh toán theo từng giấy nhận nợ chuyển sang nợ quá hạn. Nguyên đơn yêu cầu Công ty U phải thanh toán các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/3/2025; nợ gốc: 10.998.123.440 đồng, nợ lãi: 5.149.883.120 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.349.884.584 đồng; tổng cộng là 18.497.891.144 đồng là có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 1 và Khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu Công ty U phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 21/3/2025 theo mức lãi suất được thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp Công ty U không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp, kể cả những tài sản gắn liền với đất; yêu cầu những người đang sử dụng, cư trú trên tài sản thế chấp bàn giao tài sản thế chấp; Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 008/2021/HĐBĐ/NHCT947 do Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng chứng nhận số 187 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/01/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Di Linh. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322, số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2024:

- 01 nhà tiền chế bằng khung sắt, mái tôn, nền xi măng, chiều rộng (ngang) 40m, chiều dài (sâu) 6m do bà Nguyễn Thị T thuê đất của ông Hồ Sỹ H đến bán nước, cà phê.

- 01 nhà cấp 4 diện tích khoảng 80m², ngang 10m, dài 8m, móng bằng đá chẻ, đỡ trụ bê tông, mái lợp ngói, nền lát gạch (đứng tại mặt tiền Quốc lộ 20 nhìn vào thửa đất, căn nhà nằm sát phía tay phải của thửa đất, có trước khi ông H nhận chuyển nhượng).

- 01 nhà vệ sinh nhỏ phía trước căn nhà cấp 4, ngang 1,5m, dài (sâu) 4m và sân trước mái tôn.

- 01 cây sầu riêng, 01 cây sung.

- 10 cây vú sữa, 02 cây xoài do bà Nguyễn Thị T trồng.

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã Liên Đ cho biết về việc xây dựng tài sản trên đất có đất ở nông thôn nên việc xây dựng không yêu cầu phải xin phép xây dựng, không yêu cầu hoàn công theo Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 22/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Công an xã Liên Đ cho biết: trên hai thửa đất 330 và 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng có 03 nhân viên làm việc cho bà Nguyễn Thị T: bà Đoàn Thị K, bà Mai Thị Thu H, bà Tạ Thị T

đang sinh sống, đang đăng ký tạm trú nhưng chưa đủ hồ sơ, còn bà T không có hộ khẩu, chỉ làm việc trong ngày tại 02 thửa đất nêu trên.

- Trong buổi thẩm định có mặt bà T, bà T chỉ những tài sản trên đất do bà T đầu tư nhưng kết thúc buổi xem xét, thẩm định bà T không đồng ý ký tên nêu lý do là không có ông H nên không ký.

Theo kết quả xác minh của Công an xã Liên Đ theo Phiếu xác minh ngày 14/8/2024: bà Đoàn Thị K, bà Mai Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Ka Đ hiện đang làm việc tại thửa đất số 330 và 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, bà Tạ Thị T không còn làm việc tại địa chỉ trên.

Các tài sản trên đất thể hiện tại Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Nhật Khôi lập tháng 9 năm 2024. Theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2.04 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 008/2021/HĐBĐ/NHCT947 ngày 07/01/2021 *“Mọi tài sản gắn liền với Thửa Đất trước và trong quá trình xử lý Tài Sản Thế Chấp đều thuộc Tài Sản Thế Chấp và Bên Nhận Thế Chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký Hợp Đồng này, cho dù tài sản đó do Bên Thế Chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm”*. Các tài sản này thuộc trường hợp không phải xin phép xây dựng theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 89 của Luật xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật xây dựng sửa đổi 2020 và Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 22/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Đối với các tài sản trên đất, Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 1319/2024/QĐ-CCTLCC ngày 14/8/2024 đối với bà Nguyễn Thị T; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 1681/2024/QĐ-CCTLCC ngày 21/11/2024 đối với ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P; đã được tổng đạt hợp lệ cho bà T, ông H, bà P nhưng các ông bà không có ý kiến, không có yêu cầu và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, bà T, ông H, bà P khi cần thiết có quyền yêu cầu thành vụ kiện khác.

Từ những phân tích nêu trên, trường hợp Công ty U không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp nêu trên là có cơ sở để chấp nhận. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322,

số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

Theo Hợp đồng thế chấp số 008/2021/HĐBĐ/NHCT947 do Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng chứng nhận số 187 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2024 và Hòa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Nhật Khôi lập tháng 9 năm 2024.

Trường hợp phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các cá nhân đang sử dụng tài sản thế chấp, cư trú trên tài sản thế chấp (bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ) phải chuyển đi nơi khác để thi hành án.

[2.5] Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ trên thì Công ty U có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết số tiền nợ còn lại.

[2.6] Trường hợp Công ty U trả hết nợ thì V trả lại cho ông H, bà P bản chính:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322, số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bị đơn Công ty U có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 126.497.891 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại 62.317.408 đồng tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 5, Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 94, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 299, Điều 301, Khoản 1 và Khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Luật phí và lệ phí;

Luật thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/3/2025 gồm nợ gốc: 10.998.123.440 đồng, nợ lãi: 5.149.883.120 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.349.884.584 đồng; tổng cộng là 18.497.891.144 đồng; theo Hợp đồng cho vay số 102/2020-HĐCVHM/NHCT947-ULG ngày 31/12/2020 và 010/2022-HĐCVHM/NHCT947-ULG ngày 24/01/2022.

Kể từ ngày 21/3/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trường hợp Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi, xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322, số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 28, xã Liên Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

Theo Hợp đồng thế chấp số 008/2021/HĐBĐ/NHCT947 do Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng chứng nhận số 187 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2024 và Hòa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Nhật Khôi lập tháng 9 năm 2024.

Trường hợp phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các cá nhân đang sử dụng tài sản thế chấp, cư trú trên tài sản thế chấp (bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đoàn Thị K, bà Nông Thị S, bà Nguyễn Ngọc Khánh V, bà Mai Thị Thu H, bà Ka Đ) phải chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ trên thì Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết số tiền nợ còn lại.

Trường hợp Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U trả hết nợ thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P bản chính:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914322, số vào sổ cấp GCN: CH 07556 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 914323, số vào sổ cấp GCN: CH 07557 trang 113 quyển 14 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 22/6/2011; cập nhật chuyển nhượng ngày 06/01/2021 mang tên Hồ Sỹ H.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

3. Về án phí:

Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Nông nghiệp U phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.497.891 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.317.408 đồng theo Biên lai thu số 0012528 ngày 07/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận G;
- Chi cục THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hồng Cúc

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

