

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI LỘC
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 02/2020/KDTM-ST.

Ngày: 17-7-2020.

*(V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
thế chấp và phát mại tài sản)*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC, TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đinh Loan Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Đức Dũng, bà Vương Thị Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Xuân Giáp - Thư kí Toà án nhân dân huyện Nghi Lộc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan Anh- Kiểm sát viên .

Trong ngày 17/7/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2020/TLST-KDTM ngày 05.02.2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXX- ST ngày 01/7/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng V

Địa chỉ: số 2, đường L, phường T, quận B, TP. Hà Nội.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Cao Xuân D; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện N, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ: Khối 4, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T.

Địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, Nghệ An.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T; Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, Nghệ An. Vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977 và bà Trần Thị H, sinh năm 1977

Địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, Nghệ An. Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ngân hàng V và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Công ty TNHHXD&TMDL T có trụ sở tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An có nhu cầu vay vốn để mua sắm phương tiện kinh doanh (ô tô tải), bổ sung vốn để xây dựng, hoàn thiện các công trình dân dụng nên đã đề nghị ngân hàng cho vay; Trên cơ sở thỏa thuận, hai bên đã tiến hành ký kết các Hợp đồng tín dụng cụ thể:

{1.} Hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011, ngân hàng đã cho công ty CTTNHHXD&TMDL T vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thời hạn vay 24 tháng kể từ 06/6/2011 đến 06/6/2013; Lãi suất tại thời điểm vay là 20,0%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Số tiền trên được trả nợ theo từng lần gồm: 06/6/2012: 400.000.000 đồng; 06/6/2013: 600.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng này, phía bị đơn đã trả được một số tiền lãi; số tiền vay gốc chưa thanh toán. Chi tiết các lần trả nợ lãi như sau:

+ Số nợ lãi đã trả (Đơn vị tính: VNĐ): 290.333.335 đồng

- Ngày 04/7/2011: 15.555.556 đ
- Ngày 30/9/2011: 36.666.667 đ
- Ngày 04/01/2012: 60.000.000 đ
- Ngày 30/6/2012: 48.888.889 đ
- Ngày 04/10/2012: 60.055.556 đ
- Ngày 29/12/2012: 69.166.667 đ

+ Tổng dư nợ còn phải trả tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm là 2.173.510.501 đồng (hai tỷ một trăm bảy ba triệu năm trăm mười ngàn năm trăm lẻ một đồng). Trong đó:

- Tiền gốc: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)
- Tiền lãi trong hạn 377.589.042 đồng, đã trả 290.333.305 đồng, còn lại 87.255.707 đồng; Tiền lãi quá hạn là 1.086.254.794 đồng. Tổng tiền lãi còn phải thanh toán là 1.173.510.501 đồng;

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này của công ty CTTNHHXD&TMDL T tại ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có khi thế chấp và phát sinh sau khi thế chấp tại thửa đất số 820, tờ bản đồ số 02 có diện tích 400m² tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp ngày 01/4/2011 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 454817 mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H. (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110600947/HĐTC ngày 6/6/2011 đối với bên thứ 3)

{2.}Hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013, ngân hàng Agribank đã cho công ty CTTNHHXD&TMDL T vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay 12 kể từ 15/5/2013 cho đến 14/5/2014) để bổ sung vốn thi công công trình. Lãi suất tại thời điểm vay là 11,5%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Đối với hợp đồng này, phía công ty CTTNHHXD&TMDL T chưa trả được khoản tiền nào cả nợ gốc và lãi.

+ Tổng dư nợ còn phải trả tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm là 1.015.867.123 đồng (một tỷ không trăm mười lăm triệu tám trăm sáu bảy ngàn một trăm hai ba đồng). Trong đó:

- Tiền gốc: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)

- Tiền lãi trong hạn 57.500.000 đồng; Tiền lãi quá hạn là 458.367.123 đồng. Tổng tiền lãi còn phải thanh toán là 515.867.123 đồng;

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này của công ty CTTNHHXD&TMDL T tại ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có khi thế chấp và phát sinh sau khi thế chấp tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 có diện tích 206m² tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02385/QSDĐ/NCN mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H ngày 01/4/2011. (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 1306011788/HĐTC ngày ngày 14/5/2013 đối với bên thứ 3)

Như vậy, đối với cả hai hợp đồng vay vốn kinh doanh trên, phía CTTNHHXD&TMDL T không trả được khoản nợ gốc nào. Ngân hàng đã tạo điều kiện gia hạn nợ cho khách hàng, đã nhiều lần làm việc đôn đốc, khách hàng cam kết trả nợ. Nhưng đến thời điểm hiện nay khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHHXD&TMDL T phải trả tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng tiền nợ gốc đối với cả hai hợp đồng và các khoản lãi sau:

Tiền lãi của hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011: 1.173.510.501 đồng

Tiền lãi của hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013: 515.867.123 đồng ;

Tổng nợ gốc và lãi của cả hai hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.189.377.624 đồng. (ba tỷ một trăm tám chín triệu ba trăm bảy bảy ngàn sáu trăm hai tư đồng).

- Trong trường hợp công ty TNHHXD&TMDL T không trả được nợ thì đề nghị Tòa án cho xử lý các tài sản thế chấp để thanh toán.

Phía bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị H vắng mặt tại địa phương, đã được giao nhận, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng cố tình không khai báo, không hợp tác làm việc, không tham gia xem xét thẩm định tài sản, không có mặt tại phiên công khai chứng cứ và phiên tòa.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2020 thì các tài sản thế chấp vẫn nguyên hiện trạng như đã thể hiện trong hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng kèm theo do Ngân hàng, khách hàng và bên thứ ba thể hiện. Phần diện tích đất 206m² tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 ở xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02385/QSDĐ/NCN mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H ngày 01/4/2011 có biến động là khi đo đạc chỉnh lý bản đồ mới năm 2015 (sau khi thế chấp thì 206m² này nằm trong thửa 195, tờ bản đồ số 01, có tổng diện tích 669m²; Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì 206m² đất thế chấp nằm trong diện tích đất này và có giới cận như sau:

Phía Đông: giáp đường nội xóm;

Phía Tây: giáp phần đất cũ còn lại của ông T, bà H;

Phía Nam: giáp đất của anh Nguyễn Hữu H (do ông Hồ Đình C mua của ông T, bà H rồi chuyển nhượng lại cho anh H)

Phía Bắc: giáp đất còn lại của ông T, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự, lập hồ sơ đầy đủ, đúng pháp luật. Mặc dù bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình vắng mặt theo giấy triệu tập của Tòa án- Thẩm phán, Hội đồng xét xử vẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật và nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại điều 317; 318; 320; 322; 467 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn là công ty TNHHXD&TMDL T phải trả cho Ngân hàng A số tiền cả gốc và lãi là 3.189.377.624 đồng; Xử lý tài sản thế chấp khi không trả được nợ hoặc trả không đủ nợ và buộc bị đơn phải chịu án phí 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, Hội đồng xét xử nhận định:

{1}. Về tố tụng:

- Công ty TNHHXD&TMDL T được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/10/2008; được đăng kí thay đổi lần thứ 1 ngày 16/4/2010 do ông Nguyễn Hữu T- giám đốc là người đại diện theo pháp luật có trụ sở công ty tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Ông Nguyễn Hữu T với tư cách là người đại diện theo pháp luật của bị đơn vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (dùng tài sản để bảo đảm khoản vay) trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, không chấp hành triệu tập của Tòa án, không hợp tác làm việc nên không có lời khai, không tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 01/7/2020, Tòa án mở phiên tòa để xét xử nhưng ông Nguyễn Hữu T và vợ là bà Trần Thị H đều vắng mặt. Tòa án đã hoãn phiên tòa để bảo đảm quyền lợi tố tụng cho các đương sự.

Do được tổng đạt hợp lệ nhiều lần các văn bản tố tụng của Tòa án, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng các đương sự vẫn cố tình trốn tránh nên Tòa án căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật trong phiên tòa lần thứ 2 này.

- Ngân hàng kí 02 hợp đồng tín dụng cho công ty TNHHXD&TMDL T vay số tiền 1.500.000.000đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng thứ nhất ngày 06/6/2011, vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ) Thời hạn vay 24 tháng; Lãi suất trong hạn là 20,0%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Số tiền trên đã được giải ngân để công ty T mua 02 ô tô tải phục vụ kinh doanh. Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân đúng mục đích và phía vay cũng chỉ trả được 290.333.335 đồng tiền lãi, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Hợp đồng thứ hai ngày 14/5/2013, vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) Thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất trong hạn là 11,5%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Số tiền trên đã được giải ngân để công ty T góp vốn thi công công trình dân dụng. Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân đúng mục đích và phía vay chưa trả được khoản tiền lãi và gốc nào.

Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng, do công ty TNHHXD&TMDL T không trả được nợ theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng cũng như các giấy nhận nợ nên, Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc. Tranh chấp phát sinh giữa Ngân hàng và công ty TNHHXD&TMDL T được xác định là tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Như vậy, quan hệ giữa Ngân hàng và bị đơn là quan hệ kinh doanh thương mại. Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35 và Điều 185 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu luật định.

{2}. Về nội dung:

+ Hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013 được các bên là Ngân hàng và công ty TNHHXD&TMDL T ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự về việc cho vay tài sản. Do đó xác định đây là Hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên nên cần căn cứ vào các điều khoản đã quy định trong hợp đồng để xem xét giải quyết.

Xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

{2.1} Xét yêu cầu đòi số tiền nợ gốc:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, Ngân hàng đã giải ngân cho công ty TNHHXD&TMDL T vay 02 lần tiền với tổng số là 1.500.000.000 đồng bởi 02 hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013 và Công ty cũng đã trả được một phần nợ lãi của hợp đồng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011, nay tổng số tiền gốc còn nợ của 02 Hợp đồng tín dụng là 1.500.000.000 đồng; Ngoài 02 hợp đồng, còn nhiều tài liệu thể hiện hai khoản vay này đã được thực hiện như Đơn xin gia hạn nợ, phụ lục thanh toán tiền lãi. Do vậy, mặc dù không có mặt bị đơn nhưng việc công ty TNHHXD&TMDL T vay của ngân hàng 02 hợp đồng với số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng là sự thật, nội dung này không cần phải chứng minh theo quy định tại điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, việc Ngân hàng yêu cầu công ty TNHHXD&TMDL T phải trả số tiền nợ gốc trên là có cơ sở, cần chấp nhận.

{2.2} Về yêu cầu đòi số tiền nợ lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011: Tại Hợp đồng tín dụng ghi vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thời hạn vay 24 tháng; Lãi suất trong hạn là 20,0%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Trong lời khai, phía nguyên đơn trình bày tiền lãi được tính trên tổng số dư nợ vay nhân với lãi suất năm chia 360 ngày nhân với số ngày vay thực tế. Lãi quá hạn được tính trên số dư nợ gốc thực tế không trả nợ đúng hạn nhưng không được cơ cấu lại thời hạn trả nợ nhân lãi suất phạt quá hạn chia 360 ngày nhân số ngày thực tế quá hạn theo mức lãi suất cụ thể của kỳ tính lãi. Theo nguyên đơn, bị đơn đã trả được số tiền 290. 333.335 đồng, đây là khoản lãi suất mà bị đơn trả cho hợp đồng này kể từ ngày 07/6/2011 cho đến ngày 29/12/2012; Kể từ ngày 30/12/2012 đến ngày 03/9/2013 là thời gian tính lãi trong hạn do được gia hạn nợ; như vậy, bị đơn còn nợ ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 87.255.707 đồng; Số tiền lãi quá hạn tính từ 04/9/2013 đến ngày 17/7/2020 là 1.086.254.794 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013 với số tiền vay 500.000.000 đồng: Tại Hợp đồng tín dụng ghi thời hạn vay 12 tháng kể từ 15/5/2013 đến ngày 14/5/2014; Lãi suất tại thời điểm vay là 11,5%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Trong lời khai, phía nguyên đơn trình bày là bị đơn chưa trả được bất kì một khoản lãi nào.

Tính đến ngày xét xử, phía TNHHXD&TMDL T còn nợ Ngân hàng số tiền lãi trong hợp đồng tín dụng này là:

Lãi trong hạn: 57.500.000 đồng;

Lãi quá hạn: 458.367.123 đồng.

Đối với cách tính tiền lãi; tuân thủ thỏa thuận trong hợp đồng, qua mỗi thời kì phía Ngân hàng đều thay đổi mức lãi suất. Mặc dù bị đơn vắng mặt không có ý kiến gì về vấn đề này nhưng trong bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định các lần thay đổi mức lãi theo từng thời kì đều giảm, có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Như vậy, xét trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, đúng thỏa thuận trong hợp đồng và hợp pháp nên cần chấp nhận yêu cầu về số lãi đã nêu trên.

Căn cứ vào án lệ số 08/2016/AL mà Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17.10.2016 và được công bố theo quyết định 698/QĐ- CA ngày 17.10.2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao ghi rõ: "Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay". Do vậy, ngoài việc chấp nhận yêu cầu về tiền lãi của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi tính đến 17.7.2020 như yêu cầu cần cần buộc bị đơn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong từng hợp đồng tín dụng.

{2.2} Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng trong trường hợp không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy tài sản đảm bảo cho các khoản vay của TNHHXD&TMDL T bao gồm:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011 thì tài sản đảm bảo cho khoản vay này của công ty CTTNHHXD&TMDL T tại ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ 3 là ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị H; Thửa đất này và tài sản có khi thế chấp, phát sinh sau khi thế chấp là thửa đất số 820, tờ bản đồ số 02 có diện tích 400m² tại xóm T, xã N, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp ngày 01/4/2011 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BD 454817 mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H. (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110600947/HĐTC ngày 6/6/2011 đối với bên thứ 3);

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013 thì tài sản đảm bảo cho khoản vay này của công ty CTTNHHXD&TMDL T tại ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ 3 là ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị H; Thửa đất này và tài sản có khi thế chấp, phát sinh sau khi thế chấp là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 có diện tích 206m² tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02385/QSDĐ/NCN mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H ngày 01/4/2011. (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 1306011788/HĐTC ngày 14/5/2013 đối với bên thứ 3). Thửa đất này nguyên là thửa 62, có diện tích 500m² nhưng đã chuyển nhượng trước khi thế chấp, nay còn lại 206m². Tuy nhiên, quá trình đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính thì thửa đất này là thửa 195, tờ bản đồ số 01, có diện tích 669m², có 56m² nằm trong hành lang giao thông; Qua xem xét thẩm

định tại chỗ thì 206m² đất thế chấp nằm trong diện tích đất này và có giới cận như sau:

Phía Đông: giáp đường nội xóm;

Phía Tây: giáp phần đất cũ còn lại của ông T, bà H;

Phía Nam: giáp đất của anh Nguyễn Hữu H (do ông Hồ Đình C mua của ông T, bà H rồi chuyển nhượng lại cho anh H)

Phía Bắc: giáp đất còn lại của ông T, bà H.

Xét thấy: Các hợp đồng thế chấp tài sản giữa người thứ 3, công ty CTTNHHXD&TMDL T và Ngân hàng được ký kết theo đúng quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên là Hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên. Các tài sản thế chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp; việc thay đổi diện tích của các thửa đất là do sai số khi chỉnh lý bản đồ; Trong vụ án, người thứ 3 (bên có tài sản) cũng chính là người đại diện theo pháp luật của người vay (anh Nguyễn Hữu T là giám đốc công ty CTTNHHXD&TMDL T; ông T và vợ là Trần Thị H thế chấp nhà, đất mang tên vợ chồng cho công ty vay) đều không có ý kiến gì sau khi được niêm yết các văn bản như: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải...; Do công ty CTTNHHXD&TMDL T thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết việc xử lý tài sản thế chấp của người bảo lãnh để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 317; Điều 320 và Điều 299 Bộ luật dân sự cần được chấp nhận.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì về vấn đề phạt vi phạm hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ và được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án buộc công ty CTTNHHXD&TMDL T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên cần trả lại số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp.

Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 116; 117; 317; 318; 319; 320; 323; 466; 468 và Điều 299 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 94; 95 Luật các Tổ chức Tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về Lệ phí, án phí Tòa án; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17.10.2016 và được công bố theo quyết định 698/QĐ- CA ngày 17.10.2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

Xử:

{1}. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T phải trả cho Ngân hàng V tổng số tiền nợ tính đến ngày 17/7/2020 là 3.189.377.624 đồng. (ba tỷ một trăm tám chín triệu ba trăm bảy bảy ngàn sáu trăm hai tư đồng) gồm có 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) tiền nợ gốc và 1.689.377.624 đồng (một tỷ sáu trăm tám chín triệu ba trăm bảy bảy ngàn sáu trăm hai tư đồng) tiền lãi. Cụ thể:

{1.1} Đối với Hợp đồng tín dụng số 110600947/HĐTD ngày 06/6/2011:

- Tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

- Tiền lãi trong hạn 377.589.042 đồng, đã trả 290.333.305 đồng, còn lại 87.255.707 đồng; Tiền lãi quá hạn là 1.086.254.794 đồng. Tổng tiền lãi còn phải thanh toán là 1.173.510.501 đồng (một tỷ một trăm bảy ba triệu năm trăm mười ngàn năm trăm lẻ một đồng);

{1.2} Đối với Hợp đồng tín dụng số 1306011788/HĐTD ngày 14/5/2013:

- Tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);

- Tiền lãi trong hạn và quá hạn là 515.867.123 đồng (năm trăm mười lăm triệu tám trăm sáu bảy ngàn một trăm hai ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 18/7/2020), công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn là 150% của mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền nợ gốc trong từng hợp đồng chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng V.

Sau khi công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T thanh toán xong toàn bộ khoản tiền trên, ngân hàng V có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ tài sản đã thế chấp.

{2}. Trong trường hợp công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên, ngân hàng V có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 820, tờ bản đồ số 02 có diện tích 400m² tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 454817 ngày 01/4/2011 mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H.

- Quyền sử dụng diện tích 206m² đất và tài sản gắn liền trên 206 m² đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân Huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02385/QSDĐ/NCN ngày 01/4/2011 mang tên Nguyễn Hữu T và Trần Thị H. Theo số liệu đo đạc chính lý lại bản đồ địa chính là thửa 195, tờ bản đồ số 01, có tổng diện tích 669m²; Phần đất 206 m² có giới cận như sau:

Phía Đông: giáp đường nội xóm;

Phía Tây: giáp phần đất cũ còn lại của ông T, bà H;

Phía Nam: giáp đất của anh Nguyễn Hữu H (do ông Hồ Đình C mua của ông T, bà H rồi chuyển nhượng lại cho anh H)

Phía Bắc: giáp đất còn lại của ông T, bà H.

(Có bản vẽ kèm theo bản án).

Các tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp tương ứng với các hợp đồng tín dụng.

{3}. Về án phí:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và thương mại du lịch T phải chịu 95.896.889 đồng (chín lăm triệu tám trăm chín sáu ngàn tám trăm chín chín đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng V số tiền 46.803.000 đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm lẻ ba ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005928 ngày 05/02/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nghi Lộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đ-ơng sự;
- VKS ND huyện Nghi Lộc;
- Chi cục T.H.A Dân sự huyện Nghi Lộc;
- L- u hồ sơ.

T/M HỌI □□NG X□T X□ S□ THỘM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Loan Hòa

