

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. BUÔN MA THUẬT  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 09/2021/KDTM-ST

Ngày 29/6/2021

*Về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Y Kam Ênuôl

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hoàng Việt Oanh

2. Bà Nguyễn Thị Bạ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Vi - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên

Ngày 29/6/2021, tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2020/TLST-KDTM ngày 05/8/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2020/QĐXXST-KDTM ngày 24/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2021/QĐST – KDTM ngày 11/6/2021 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ: Tầng 1, tầng 5 Tòa nhà C– 16 P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lý Đình D - Quản lý cao cấp bộ phận xử lý nợ Tập Trung – Ngân hàng TMCP B chi nhánh Đắk Lắk

Địa chỉ: 52 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

**\* Bị đơn:** Công ty TNHH xây dựng Đ.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Tiến Dũng – chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 211/20 P, tổ dân phố 7, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P.

Địa chỉ: 211/20 P, tổ dân phố 7, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

2. Ông Lê Xuân N.

Địa chỉ: 211/20 Phạm Văn Đ, tổ dân phố 7, phường Tân H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Trần Anh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: số 152, đường Y L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng Đ và Ngân hàng TMCP B– Chi nhánh Đắk Lắk cùng ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0894/2017/HĐTD1/BVB25 ngày 11/10/2017 (“Hợp đồng tín dụng”) và các Khế ước nhận nợ (“Khế ước nhận nợ”), chi tiết như sau:

- Theo khế ước nhận nợ số 0894.01/2017/KUNN1/BVB25 ngày 11/10/2017: Số tiền vay: 120.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ. Thời gian vay: 06 tháng; Ngày rút vốn: 11/10/2017; Ngày đến hạn: 11/04/2018; Lịch trả nợ gốc, lãi: lãi trả hàng tháng (vào ngày 12 dương lịch của tháng đến kỳ trả nợ), gốc trả cuối kỳ. Kỳ trả lãi đầu tiên vào tháng 10/2017. Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố cộng biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm.

- Theo Khế ước nhận nợ số 0894.02/2017/KUNN1/BVB25 ngày 10/11/2017: Số tiền vay: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng), Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ. Thời gian vay: 06 tháng; Ngày rút vốn: 10/11/2017; Ngày đến hạn: 10/05/2018, Lịch trả nợ gốc, lãi: lãi trả hàng tháng (vào ngày 12 dương lịch của tháng đến kỳ trả nợ), gốc trả cuối kỳ. Kỳ trả lãi đầu tiên vào tháng 12/2017. Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố cộng biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm.

- Theo khế ước nhận nợ số 0894.03/2017/KUNN1/BVB25 ngày 21/12/2017: Số tiền vay: 390.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm chín mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ. Thời gian vay: 06 tháng; Ngày rút vốn: 21/12/2017; Ngày đến hạn: 21/06/2018, Lịch trả nợ gốc, lãi: lãi trả hàng tháng (vào ngày 12 dương lịch của tháng đến kỳ trả nợ), gốc trả cuối kỳ. Kỳ trả lãi đầu tiên vào tháng 01/2018. Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố công biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm.

\* *Biện pháp bảo đảm cho khoản vay:* Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp, cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1104133.A.14.HĐTC.ĐL ngày 12/06/2014, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1104133.A.14.HĐTC.ĐL.01 ngày 12/06/2015 ký giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk và Công ty TNHH xây dựng Đ. Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007465, biển số xe số 47C – 052.19 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/05/2013 (đăng ký lần đầu ngày 28/06/2010) cho Công ty TNHH Xây dựng Đ. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Đắk Lắk ngày 12/06/2014. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng.

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 1104133.B.14.HĐTC.ĐL ngày 12/06/2014 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 1104133.B.14.HĐTC.ĐL.01 ngày 11/06/2015 ký giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk và Công ty TNHH xây dựng Đ. Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận QSD đất số BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/03/2012. Chủ sở hữu tài sản là vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Đắk Lắk ngày 12/06/2014. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký QSD đất Tp Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ. Khi phát sinh nợ quá hạn tại B Bank, khách hàng và chủ sở hữu tài sản bảo đảm đã thay đổi nơi ở, địa điểm kinh doanh. B Bank đã tích cực tìm kiếm bằng các kênh thông tin, thực hiện gửi công văn xác minh đến Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk, Công an Phường T, TP B (nơi cư trú của Chủ tài sản), đã có văn bản trả lời của cơ quan.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc Công ty TNHH xây dựng Đ trả toàn bộ số tiền nợ cho Công ty TNHH xây dựng Đ với tổng số tiền là **802.518.839 đồng** đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 550.000.000 đồng và nợ lãi: 252.518.839 đồng tạm tính đến ngày 29/6/2021 (*khấu trừ số tiền lãi đã trả vào ngày 19/4/2019 với số tiền là 3.433.572 đồng theo kê ước nhận nợ số 0894.03 ngày 21/12/2017*).

- Buộc Công ty TNHH xây dựng Đ tiếp tục thanh toán phần nợ lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày **30/6/2021** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH xây dựng Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSD đất số BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/03/2012;

- Đối với chiếc xe ô tô biển số 47C – 052.19 được giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007465 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/05/2013 cho Công ty TNHH Xây dựng Đ. Hiện nay chiếc xe này Ngân hàng không tìm thấy và không quản lý đối với chiếc xe này nên không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định và xử lý đối với tài sản này đồng thời Ngân hàng xin rút đối với tài sản thế chấp này.

**2. Theo bản tự khai ngày 10/11/2020 Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Xuân N khai:** Đối với căn nhà thuộc địa chỉ 211/20 P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk tôi đang là người sử dụng và ở. Tuy nhiên, tôi chỉ ở tạm như vậy chứ không trả tiền thuê nhà hay làm hợp đồng thuê nhà, nay Ngân hàng thương mại cổ phần B khởi kiện Công ty xây dựng Đ và người có tài sản thế chấp là ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P thì tôi không có ý kiến gì và tôi đề nghị giải quyết theo pháp luật, còn đối với tài sản thế chấp hiện nay tôi đang ở khi Ngân hàng phát mãi kê biên thì tôi đồng ý trả lại cho Ngân hàng để làm thủ tục kê biên nhưng Ngân hàng phải thông báo cho tôi một khoảng thời gian 01 tháng để tôi chuyển đồ và tìm nhà thuê để ở.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Trần Anh T trình bày:**

Vào ngày 05/02/2018 giữa tôi và ông Nguyễn Tiến D, bà Huỳnh Thị P có ký giấy nhận tiền đặt cọc nhà đất tại địa chỉ 211/20 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/03/2012 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, đất có diện tích 93,8m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền tôi đặt cọc là 30.000.000 đồng. Sau khi ký và nhận tiền cọc của tôi bà P và ông D không nói thừa đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng, sau khi Ngân hàng gọi tôi lên làm việc thì tôi mới biết thửa đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng dẫn đến không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Qua nhiều lần liên hệ với ông D, bà P đều không liên lạc được, nên sau đó tôi đã trực tiếp quản lý đối

với tài sản này từ tháng 4 năm 2018 cho đến nay. Trong thời gian quản lý tôi có cho anh Lê Xuân N ở nhờ trên đất, nên dẫn đến việc Tòa án thẩm định không có mặt tôi. Tôi xác nhận đối với thửa đất thế chấp cho Ngân hàng của ông D, bà P tôi là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng.

Đối với giấy nhận tiền đặt cọc được xác lập giữa tôi và ông D, bà P tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên giấy nhận cọc vô hiệu và buộc ông D, bà P phải trả lại số tiền nhận cọc 30.000.000 đồng của tôi và phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

**4. Bị đơn Công ty xây dựng Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.**

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 324; Điều 328; Điều 463, Điều 464, Điều 465, Điều 466, Điều 467; Điều 468; Điều 469; Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật của các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Buộc Công ty TNHH xây dựng Đ trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng với số tiền gốc là 550.000.000 đồng và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

- Đối với tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B, được quyền yêu cầu thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật gồm những tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/03/2012 cho ông Nguyễn Tiến D, đất có tổng diện tích 93,8m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36.

Căn cứ điều 244 bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP B đối với tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô biển số 47C – 052.19 được cấp giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007465 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/05/2013 cho Công ty TNHH Xây dựng Đ

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Anh T.

Tuyên bố giấy nhận tiền cọc ngày 05/02/2018 giữa ông Trần Anh T và ông Nguyễn Tiến D, bà Huỳnh Thị P bị vô hiệu. Buộc ông D và bà P phải trả lại 30.000.000 đồng số tiền đã nhận cọc của ông T.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện, hồ sơ vụ án và yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm thì Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu bị đơn – Công ty TNHH xây dựng Đ có nghĩa vụ phải trả toàn bộ tổng số tiền là **802.518.839** đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 550.000.000 đồng và nợ lãi: 252.518.839 đồng tạm tính đến ngày 29/6/2021, khấu trừ số tiền lãi đã trả vào ngày 19/4/2019 với số tiền là 3.433.572 đồng theo khế ước nhận nợ số 0894.03 ngày 21/12/2017 và tiếp tục trả tiền lãi, lãi phát sinh theo thỏa thuận ghi trong khế ước nhận nợ số 0894.01/2017/KUNN1/BVB25 ngày 11/10/2017, khế ước nhận nợ số 0894.02/2017/KUNN1/BVB25 ngày 10/11/2017 và khế ước nhận nợ số 0894.03/2017/KUNN1/BVB25 ngày 21/12/2017; Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Trần Anh T thì yêu cầu Tòa án tuyên giấy nhận tiền cọc vô hiệu và buộc ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P phải trả lại tiền nhận cọc chuyển nhượng đất 30.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc bị vi phạm. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, được quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột

**[2]. Về trình tự thủ tục tố tụng:** Xét thấy bị đơn – Công ty TNHH xây dựng Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử vắng mặt những người trên là đúng quy định của pháp luật.

### **[3]. Về nội dung vụ án:**

3.1. Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B và Công ty TNHH xây dựng Đ có ký hợp đồng tín dụng số 0894/2017/HĐTD1/BVB25 ngày 11/10/2017

(“Hợp đồng tín dụng”) và các Khế ước nhận nợ (“Khế ước nhận nợ”), cụ thể như sau:

- Theo khế ước nhận nợ số 0894.01/2017/KUNNI/BVB25 ngày 11/10/2017: Vay số tiền: 120.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ. Thời gian vay: 06 tháng; Ngày rút vốn: 11/10/2017; Ngày đến hạn: 11/04/2018; Lịch trả nợ gốc, lãi: lãi trả hàng tháng (vào ngày 12 dương lịch của tháng đến kỳ trả nợ), gốc trả cuối kỳ. Kỳ trả lãi đầu tiên vào tháng 10/2017. Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố cộng biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm.

- Theo Khế ước nhận nợ số 0894.02/2017/KUNNI/BVB25 ngày 10/11/2017: Vay Số tiền: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng), Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ. Thời gian vay: 06 tháng; Ngày rút vốn: 10/11/2017; Ngày đến hạn: 10/05/2018, Lịch trả nợ gốc, lãi: lãi trả hàng tháng (vào ngày 12 dương lịch của tháng đến kỳ trả nợ) , gốc trả cuối kỳ. Kỳ trả lãi đầu tiên vào tháng 12/2017. Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố cộng biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm.

- Theo khế ước nhận nợ số 0894.03/2017/KUNNI/BVB25 ngày 21/12/2017: Vay số tiền: 390.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm chín mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ. Thời gian vay: 06 tháng; Ngày rút vốn: 21/12/2017; Ngày đến hạn: 21/06/2018, Lịch trả nợ gốc, lãi: lãi trả hàng tháng (vào ngày 12 dương lịch của tháng đến kỳ trả nợ) , gốc trả cuối kỳ. Kỳ trả lãi đầu tiên vào tháng 01/2018. Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên. Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố cộng biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm.

Đối với hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B và Công ty TNHH xây dựng Đ ký kết đều tự nguyện nên

phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH xây dựng Đ phải trả tổng số tiền gốc 550.000.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

3.2. *Về lãi suất:* Các bên thảo thuận theo kỳ 03 tháng đầu lãi suất 8.5%/năm, Lãi suất từ kỳ thứ hai trở đi điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng TMCP B công bố công biên độ 3,71%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: Đối với dư nợ gốc bị quá hạn, áp dụng bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (lãi suất quá hạn). Đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi) là 10%/năm. Đối với lãi suất các bên tự thỏa thuận và phù hợp với lãi suất trong quy định của luật tổ chức tín dụng nên cần chấp nhận. Tính đến ngày 29/6/2020 Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Đ phải chịu lãi suất cụ thể như sau:

- *Tiền lãi theo khế ước nhận nợ số 0894.01/2017/KUNN1/BVB25 ngày 11/10/2017, Ngân hàng giải ngân số tiền vay là 120.000.000 đồng:* Đối với lãi suất trong hạn từ ngày 11/10/2017 đến ngày 11/4/2018 với tổng số tiền là 5.236.932 đồng và đối với lãi suất quá hạn từ ngày 11/4/2018 đến ngày 29/6/2021 với tổng số tiền là 52.208.630 đồng.

- *Tiền lãi theo khế ước nhận nợ số 0894.02/2017/KUNN1/BVB25 ngày 10/11/2017, Ngân hàng giải ngân số tiền 40.000.000 đồng:* Đối với lãi suất trong hạn từ ngày 11/11/2017 đến ngày 11/5/2018 với tổng số tiền là 1.735.770 đồng và đối với lãi suất quá hạn từ ngày 11/5/2018 đến ngày 29/6/2021: 16.881.419 đồng.

- *Tiền lãi theo khế ước nhận nợ số 0894.03/2017/KUNN1/BVB25 ngày 10/11/2017, Ngân hàng giải ngân số tiền 390.000.000 đồng:* Đối với lãi suất trong hạn kể từ ngày 21/12/2017 đến ngày 21/6/2018 với tổng số tiền là 17.030.926 đồng và đối với lãi suất quá hạn kể từ ngày 21/6/2018 đến ngày 29/6/2021 là 159.425.162 đồng, khấu trừ số tiền lãi đã đóng vào ngày 19/4/2019 với số tiền là 3.433.572 đồng.

- Theo yêu cầu tính lãi của Ngân hàng, thì hiện nay Công ty xây dựng Đ còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần B với tổng số nợ lãi là: 252.518.839 đồng tính đến ngày 29/6/2021, khấu trừ số tiền lãi do Công ty TNHH xây dựng Đ đã đóng vào ngày 19/4/2019 với số tiền là 3.433.572 đồng và xét yêu cầu tính lãi trên của Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận và buộc Công ty TNHH xây dựng Đ phải trả toàn bộ số tiền lãi 252.518.839 đồng trên cho Ngân hàng, trong đó tiền lãi trong hạn là 24.003.628 đồng và lãi suất quá hạn 228.515.211 đồng, khấu trừ số tiền lãi đã đóng vào ngày 19/4/2019 với số tiền là 3.433.572 đồng. Tổng số tiền lãi mà Công ty TNHH xây dựng Đ còn phải trả cho Ngân hàng TMCP B được tính đến ngày 29/6/2021 là **249.085.267 đồng**.

3.3. *Đối với tài sản thế chấp:* Để đảm bảo cho các khoản vay giữa Ngân hàng và Công ty TNHH xây dựng Đ có ký hợp đồng thế chấp như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 1104133.B.14.HĐTC.ĐL ngày 12 tháng 6 năm 2014; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 1104133.B.14.HĐTC.ĐL.01 ngày 11 tháng 6 năm 2015; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1104133.B.14.HĐTC.ĐL.02 ngày 10 tháng 10 năm 2017. Bên thế chấp là ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P tài sản được thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp cho ông Nguyễn Tiến D vào ngày 16 tháng 03 năm 2012 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 đất có diện tích 93,8m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1104133.A.14.HĐTC.ĐL ngày 12 tháng 6 năm 2014; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1104133.A.14.HĐTC.ĐL.01 ngày 12 tháng 6 năm 2015; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1104133.B.14.HĐTC.ĐL.02 ngày 10 tháng 10 năm 2017. Tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô nhãn hiệu Thaco, loại xe tải tự đổ, màu sơn xanh, số loại FD600A tải trọng xe 6000kg hàng hóa+03 chỗ ngồi, số khung: RNHFD6AYDAC060019, số máy: YC4D12021D12F9A00563, sản xuất năm 2010, xe mang biển số: 47C-052.19 xe ô tô tải trên thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH xây dựng Đ, theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 007465 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/5/2013, đăng ký xe có giá trị đến ngày 31/12/2035

Hội đồng xét xử xét thấy, các hợp đồng và văn bản thỏa thuận trên các bên đều tự nguyện ký kết được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Buôn Ma Thuột ngày 12/6/2014 và được cấp giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng, nên hợp đồng thế chấp và văn bản thỏa thuận trên phát sinh giá trị pháp lý đối với các bên. Vì vậy, trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng Đ không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án kê biên tài sản thế chấp ở trên để thu hồi nợ gồm tài sản:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp cho ông Nguyễn Tiến D vào ngày 16 tháng 03 năm 2012 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 đất có diện tích 93,8m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Đối với tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô biển số 47C – 052.19 được cấp giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007465 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/05/2013 cho Công ty TNHH Xây dựng Đ. Hiện nay, đối với tài sản này Ngân hàng không quản lý và không biết tài sản ở đâu, nên đề nghị Tòa án không xem xét, xử lý đối với tài sản này. Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần tài sản này, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô biển

số 47C – 052.19 được cấp giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007465 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/05/2013 cho Công ty TNHH Xây dựng Đ.

3.4. *Đối với yêu cầu của ông Trần Anh T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Sau khi ký hợp đồng thế chấp thì ông Nguyễn Tiến D, bà Huỳnh Thị P đã tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2018 (bằng hình thức giấy nhận tiền cọc nhà đất ngày 05/02/2018) để cam kết chuyển nhượng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 đất có diện tích 93,8m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trần Anh T. Đối với giấy nhận cọc trên các bên đều thực hiện tự nguyện việc ký kết nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Tuy nhiên, do thửa đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng, đã được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật và được thế chấp trước khi ký giấy nhận tiền cọc nhà đất ngày 05/02/2018, nên việc các bên đặt cọc để nhằm chuyển nhượng thửa đất trên là không thể thực hiện được, đối với bản thân ông T không biết thửa đất trên đã được ông D, bà P thế chấp cho Ngân hàng, cho nên việc các bên đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất trên không thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do lỗi hoàn toàn của ông D, bà P. Do đó, cần chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông T và tuyên giấy nhận tiền cọc ngày 05/02/2018 giữa ông Trần Anh T và ông Nguyễn Tiến D, bà Huỳnh Thị P để đặt cọc nhà đất tại địa chỉ 211/20 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/03/2012 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, đất có diện tích 93,8m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu. Buộc ông D bà P phải trả lại cho ông T toàn bộ số tiền đã nhận cọc 30.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 30.000.000 đồng.

#### **[4]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:**

4.1. *Về án phí:* Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn - Ngân hàng TMCP B không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.427.000 đồng đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai số AA/2019/0012605 ngày 30/7/2020.

Bị đơn – Công ty TNHH xây dựng Đ chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với tổng số tiền còn nợ 721.332.291 đồng cụ thể là: 20.000.000 đồng + [(799.085.267 đồng – 400.000.000 đồng) x 4%] = 35.963.410 đồng.

Do đơn yêu cầu độc lập được chấp nhận nên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai số 60AA/2021/0003873 ngày 16/4/2021.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. *Đối với chi tố tụng khác:* Công ty TNHH xây dựng Đ phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Do đơn khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án theo phiếu thu số 210 ngày 16/9/2020, Ngân hàng được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được lại từ Công ty TNHH xây dựng Đ.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH**

*Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Áp dụng Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 324; Điều 328; Điều 463, Điều 464, Điều 465, Điều 466, Điều 467; Điều 468; Điều 469; Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Điều 91; Điều 95 Luật của các tổ chức tín dụng.*

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Buộc Công ty TNHH xây dựng Đ trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B với tổng số tiền là 799.085.267 đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 550.000.000 đồng và nợ lãi: 249.085.267 đồng tính đến ngày 29/6/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/6/2020 Công ty TNHH xây dựng Đ 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 các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần B về xử lý tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô biển số 47C – 052.19 được cấp giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007465 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/05/2013 cho Công ty TNHH Xây dựng Đắc Thắng

2. Đối với xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B, được quyền yêu cầu thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật gồm những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSD đất số BG 688789 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/03/2012 cho ông Nguyễn Tiến D, đất có tổng diện tích 93,8m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36.

### 3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Anh T.

Tuyên bố giấy nhận tiền cọc ngày 05/02/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Anh T và ông Nguyễn Tiến D, bà Huỳnh Thị P bị vô hiệu. Buộc ông D và bà P phải trả lại cho ông Nguyễn Anh T 30.000.000 đồng số tiền đã nhận cọc và 30.000.000 đồng tiền phạt cọc vi phạm hợp đồng đặt cọc.

### 4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1. *Về án phí:* Công ty xây dựng Đ phải chịu 35.963.410 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP B không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí 16.427.000 đồng đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai số AA/2019/0012605 ngày 30/7/2020.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D và bà Huỳnh Thị P phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai số 60AA/2021/0003873 ngày 16/4/2021.

4.2. *Chi tố tụng khác:* Công ty TNHH xây dựng Đ phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng TMCP B không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án theo phiếu thu số 208 ngày 13/10/2020 và được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được lại từ Công ty TNHH xây dựng Đ.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*“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; Điều 7 và Điều 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 Đắk Lắk;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
- Chánh án;

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

- Lưu hồ sơ, TA.

**Y Kam Ênuôl**