TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **49**/2024/KDTM-ST Ngày: 27 - 9 - 2024 V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Chí Thiện

2. Ông Hồ Minh Thương

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 81/2024/TLST-KDTM ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐXXST-KDTM ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X; địa chỉ: Tầng H, tòa nhà V, Số G, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1993, chức vụ: Chuyên viên Quan hệ khách hàng thuộc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B; địa chỉ: Số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 270 ngày 08/5/2024). SĐT: 02838210057- 0769.999.123, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Số B, đường T, Khu phố C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ trụ mới: Số G đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số F đường Đ, Khu E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Đậu Đức N, sinh năm 1992, địa chỉ thường trú: Thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên lạc: Số G đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người

đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 19/9/2024), SĐT ông T 0976.282.879, cả hai vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Vũ Đăng K, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Số C đường H, Tổ F, Khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số A đường D, Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, SĐT bà H 0979.378.088, cả hai vắng mặt.

3.2. Ông Bùi Song Q, sinh năm 1982 và bà Trịnh Thị L, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: số D đường L, Tổ C, Khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, SĐT ông Q (0944.110.368 – 0973.816.368), bà L 0931.797.545, cả hai vắng mặt.

3.3. Ông Doãn Văn Q1, sinh năm 1984 và bà Giang Thị T1, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Số A, ĐX E, Tổ D, Khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, SĐT ông Q1 0922.956.668, cả hai vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần Đ có vay số tiền 8.500.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP X theo Hợp đồng tín dụng số 1800LAV230075003 ngày 15/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B và Công ty Cổ phần Đ.

Hợp đồng tin dụng nêu trên bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1800LAV220029060 ngày 07/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1800LAV230037051 ngày 16/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B và Công ty Cổ phần Đ.

Ngân hàng TMCP X đã giải ngân số tiền vay cho Công ty Cổ phần Đ theo 16 khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước số 1800LDS230000939, ngày 29/3/2023, giải ngân số tiền vay 117.000.000 đồng ngày 29/3/2023; lãi suất 12%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 3,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS230000962, ngày 30/3/2023, giải ngân số tiền vay 721.000.000 đồng ngày 30/3/2023; lãi suất 12%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 3,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300001616, ngày 19/5/2023, giải ngân số tiền vay 1.295.440.000 đồng ngày 19/5/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300001720, ngày 26/5/2023, giải ngân số tiền vay 300.000.000 đồng ngày 26/5/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300001736, ngày 29/5/2023, giải ngân số tiền vay 580.000.000 đồng ngày 29/5/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300001795, ngày 01/6/2023, giải ngân số tiền vay 100.000.000 đồng ngày 01/6/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300001917, ngày 08/6/2023, giải ngân số tiền vay 721.000.000 đồng ngày 08/6/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300002042, ngày 16/6/2023, giải ngân số tiền vay 1.000.000.000 đồng ngày 16/6/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300002250, ngày 04/7/2023, giải ngân số tiền vay 400.000.000 đồng ngày 04/7/2023; lãi suất 11,5%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300002700, ngày 14/8/2023, giải ngân số tiền vay 304.142.000 đồng ngày 14/8/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300003002, ngày 06/9/2023, giải ngân số tiền vay 200.000.000 đồng ngày 06/9/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300003129, ngày 14/9/2023, giải ngân số tiền vay 1.000.000.000 đồng ngày 14/9/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300003149, ngày 15/9/2023, giải ngân số tiền vay 600.000.000 đồng ngày 15/9/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300003223, ngày 21/9/2023, giải ngân số tiền vay 370.000.000 đồng ngày 21/9/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300003531 ngày 09/10/2023, giải ngân số tiền vay 375.000.000 đồng ngày 09/10/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau

đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

- Khế ước số 1800LDS2300004039, ngày 14/11/2023, giải ngân số tiền vay 416.000.000 đồng ngày 14/11/2023; lãi suất 10,6%/năm. Cố định 03 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,1%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/ lần.

Tất cả các khoản nợ trên theo thỏa thuận tại các khế ước nhận nợ có thời hạn 09 tháng, trả nợ 01 lần khi đáo hạn khoản vay, tiền lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay; mục đích sử dụng: Thanh toán các chi phí liên quan đến hoạt động xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty Cổ phần Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP X được tiền nợ gốc là 5.170.768 đồng.

Tính ngày 25/7/2024, Công ty Cổ phần Đ còn nợ Ngân hàng TMCP X số tiền như sau:

- Nợ gốc: 8.494.829.232 đồng

- Nợ lãi: 652.584.804 đồng

+ Lãi trong hạn: 518.397.452 đồng

+ Lãi quá hạn: 123.817.889 đồng

Khi vay tiền, Công ty Cổ phần Đ có thế chấp tài sản là các thửa đất sau:

- Thửa đất số 1923; tờ bản số: 04-7, diện tích 138,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BG 804899, số vào số cấp GCN: CH03111 cho ông Doãn Văn Q1 ngày 26/07/2011.

- Thửa đất số 03, tờ bản đồ 68, diện tích 150m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: AM 133260, số vào số cấp giấy chứng nhận H38052 cho ông Lê Quang H1 ngày 08/05/2008, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Đăng K ngày 20/9/2016.

- Thửa đất số 1569, tờ bản đồ 14 diện tích 207,2 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CO 264789, số vào số cấp GCN: CS08381 cho bà Trịnh Thị L ngày 07/11/2018.

- Thửa đất số 2465, tờ bản đồ 19, diện tích 150 m², tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CN 125129, số vào số cấp GCN: CS44159 cho ông Doãn Văn Q1 ngày 28/5/2018.

- Thửa đất số 284, tờ bản đồ số 26, diện tích 70,2 m^2 tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở TNMT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR148221, số vào sổ CS02947 cho ông Vũ Đăng K ngày 28/3/2019.

Việc thế chấp tài sản được ngân hàng và ông Vũ Đăng K, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Bùi Song Q, bà Trịnh Thị L, ông Doãn Văn Q1 và bà Giang Thị T1 ký kết hợp đồng thế chấp, có công chứng và đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đ không trả số tiền nợ trên, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để trả nợ cho ngân hàng.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *03 Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty Cổ phần Đ (sao y bản chính); 16 khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty Cổ phần Đ (sao y bản chính); 05 Hợp đồng thế chấp (sao y bản chính); 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sao y bản chính); 05 Đơn Đăng ký giao dịch đảm bảo (bản photo); Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng TMCP X (sao ý bản chính); Hồ sơ pháp lý của Công ty Cổ phần Đ, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bản photo).*

- Bản tự khai đề ngày 20/8/2024, đại diện bị đơn Công ty Cổ phần Đ, ông Vũ Đăng K trình bày:

Công ty Cổ phần Đ thừa nhận có khoản vay tại Ngân hàng TMCP X đã đến hạn thanh toán. Công ty đã sử dụng vốn vay của ngân hàng để mua vật tư thi công công trình cho chủ đầu tư V với tổng số tiền là 32.000.000.000 đồng nhưng đến thời điểm này, chủ đầu tư chưa thanh toán nợ cho Công ty Cổ phần Đ nên công ty không có tiền trả nợ cho ngân hàng.

Theo thông báo của chủ đầu tư, cuối năm 2024 sẽ thanh toán nợ cho Công ty Cổ phần Đ, vì vậy, tới cuối năm 2024, công ty mới có tiền trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Bản tự khai ngày 20/8/2024 của đại diện bị đơn ông Vũ Đăng K (bản chính); Đơn xin hoãn thẩm định ngày 25/8/2024 của đại diện bị đơn ông Vũ Đăng K(bản chính); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đ, mã số DN 3702589060, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/6/2024 (bản photo).*

Quá trình giải quyết vụ án, tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án làm việc, hòa giải; không có văn bản nêu ý kiến và giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn giao nộp cho Tòa án Bảng chi tiết gốc, lãi các khoản vay của Công ty Cổ phần Đ tạm tính đến ngày 27/9/2024, trình bày ý kiến thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi của các khoản vay như sau: Nợ gốc còn lại: 8.494.829.232 đồng, nợ lãi trong hạn: 272.858.771 đồng, nợ lãi quá hạn: 584.143.936 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 15.145.677 đồng. Tổng cộng: 9.366.977.616 đồng.

- Đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, nhận thấy các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Do bị đơn có trụ sở tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn không có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định tranh chấp này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thông báo cho đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản đối với Ngân hàng TMCP X, tuy nhiên đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến. Ngày 28/8/2024, Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Sau khi kết thúc phiên họp, Tòa án thông báo kết quả phiên họp cho đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định nhưng đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến phản bác lời trình bày của đại diện nguyên đơn và các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ Điều 92 và khoản 1, 5 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa xác định tất cả các giấy tờ, tài liệu và lời trình bày của đại diện nguyên đơn là tình tiết không cần phải chứng minh, được xem là chứng cứ của vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 1800LAV230075003 ngày 15/9/2023 và 16 khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B và Công ty Cổ phần Đ,

thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23, khoản 1 Điều 30 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên phát sinh hiệu lực.

Hợp đồng tín dụng trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất, có thế chấp tài sản bảo đảm. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Đ không thanh toán nợ gốc, lãi đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong hợp đồng tín dụng nêu trên và Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ trả nợ là phù hợp Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Tòa chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu trả số tiền nợ gốc, thấy rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ngân hàng cho biết Công ty Cổ phần Đ đã trả được số tiền nợ gốc là 4.752.768 đồng, bị đơn không có ý kiến phản đối, tranh chấp đối với số tiền nợ gốc đã trả cho ngân hàng. Do đó, Tòa chấp nhận lời trình bày của ngân hàng, buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại số tiền nợ gốc còn lại 8.494.829.232 đồng cho Ngân hàng TMCP X.

[4.3] Xét mức lãi suất, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả lãi được thỏa thuận trong 16 khế ước nhận nợ, thấy rằng: Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 thì các tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và các loại phí liên quan đến hợp đồng tín dụng với bên vay. Do đó, việc thỏa thuận mức lãi suất cho vay, điều chỉnh lãi suất định kỳ 03 tháng/lần và lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay ghi trong hợp đồng tín dụng và 16 khế ước nhận nợ là không trái quy định pháp luật. Xét việc tính lãi của nguyên đơn tính đến ngày 27/9/2024 đúng thỏa thuận hai bên đã ký, số tiền lãi tính đúng. Do đó, Tòa chấp nhận yêu cầu về tiền lãi của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả số tiền lãi trong hạn là 272.858.771 đồng, tiền lãi quá hạn là 584.143.936 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 15.145.677 đồng.

[4.4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản, thấy rằng: Khi Công ty Cổ phần Đ vay tiền, được ông Vũ Đăng K, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Bùi Song Q, bà Trịnh Thị L, ông Doãn Văn Q1 và bà Giang Thị T1 đứng ra thế chấp cho Ngân hàng 05 thửa đất như đã trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án. Tất cả các tài sản trên được các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp Công ty Cổ phần Đ không thanh toán hoặc thanh toán không hết số nợ trên, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng). Số tiền này, Công ty Cổ phần Đ phải chịu theo quy định. Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng

xong số tiền trên nên buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho Ngân hàng TMCP X.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho ngân hàng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 95, 147, 180, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và các điều 13, 14, 21, 23 Nghị định số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1;

- Căn cứ 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. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

Về tiền nợ: Buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền 9.366.977.616đ (chín tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm mười sáu đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 8.494.829.232đ (tám tỷ, bốn trăm chín mươi bốn triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn, hai trăm ba mươi hai đồng); tiền lãi trong hạn 272.858.771đ (hai trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm năm mươi tám ngàn, bảy trăm bảy mươi mốt đồng); tiền lãi quá hạn (tính đến ngày 27/9/2024) là 584.143.936đ (năm trăm tám mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi ba ngàn, chín trăm ba mươi sáu đồng) và tiền lãi chậm trả lãi 15.145.677đ (mười lăm triệu, một trăm bốn mươi lăm ngàn, sáu trăm bảy mươi bảy đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1800LAV230075003 ngày 15/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B và Công ty Cổ phần Đ và 16 khế ước nhận nợ nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/9/2024, tiền lãi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và 16 khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi Công ty Cổ phần Đ trả hết nợ.

Sau khi Công ty Cổ phần Đ trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP X và ông Vũ Đăng K, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Bùi Song Q, bà Trịnh Thị L, ông Doãn Văn Q1 và bà Giang Thị T1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản.

Ngân hàng TMCP X trả lại ông Doãn Văn Q1 và bà Giang Thị T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số phát hành: BG 804899, số vào số cấp GCN: CH03111 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Doãn Văn Q1 ngày 26/07/2011 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: CN 125129, số vào số cấp GCN: CS44159 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Doãn Văn Q1 ngày 28/5/2018; trả lại ông Vũ Đăng K, bà Nguyễn Thị Thanh H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: AM 133260, số vào số cấp giấy chứng nhận H38052 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Quang H1 ngày 08/05/2008, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Đăng K ngày 20/9/2016 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR148221, số vào sổ CS02947 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Vũ Đăng K ngày 28/3/2019; trả lại ông Bùi Song Q, bà Trịnh Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CO 264789, số vào số cấp GCN: CS08381 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị L ngày 07/11/2018.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đ không trả hoặc trả không hết số tiền trên theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi 05 thửa đất thế chấp sau để trả nợ cho ngân hàng:

- Thửa đất số 1923; tờ bản số: 04-7, diện tích 138,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BG 804899, số vào số cấp GCN: CH03111 cho ông Doãn Văn Q1 ngày 26/07/2011.

- Thửa đất số 03, tờ bản đồ 68, diện tích 150m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: AM 133260, số vào số cấp giấy chứng nhận H38052 cho ông Lê Quang H1 ngày 08/05/2008, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Vũ Đăng K ngày 20/9/2016.

- Thửa đất số 1569, tờ bản đồ 14 diện tích 207,2 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CO 264789, số vào số cấp GCN: CS08381 cho bà Trịnh Thị L ngày 07/11/2018.

- Thửa đất số 2465, tờ bản đồ 19, diện tích 150 m², tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CN 125129, số vào số cấp GCN: CS44159 cho ông Doãn Văn Q1 ngày 28/5/2018.

- Thửa đất số 284, tờ bản đồ số 26, diện tích 70,2 m^2 tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở TNMT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR148221, số vào sổ CS02947 cho ông Vũ Đăng K ngày 28/3/2019.

Về tài sản gắn liền thửa đất thế chấp (Thửa đất số 1923; tờ bản số: 04-7, diện tích 138,5m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BG 804899, số vào số cấp GCN: CH03111 cho ông Doãn Văn Q1 ngày 26/07/2011) là căn nhà 01 trệt, 01 lầu kết cấu vách tường gạch, cột móng, sàn bê tông cốt thép, mái tole, nên gạch men được phát mãi đồng thời với thửa đất thế chấp.

Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Đ chịu số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng) và trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP X.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm :

Công ty Cổ phần Đ chịu số tiền 117.367.000đ (một trăm mười bảy triệu, ba trăm sáu mươi bảy ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại Ngân hàng TMCP X số tiền 58.451.000đ (năm mươi tám triệu, bốn trăm năm mươi mốt ngàn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004608, ngày 24/6/2024.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Trường hợp bản án 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, 7a 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:
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình