

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN NINH KIỀU  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 06/2021/KDTM-ST

Ngày: 17/02/2021

V/v: “T/C về hợp đồng tín dụng”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU**

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

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Xuân Ánh**

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Dung**

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hương**

Thư ký phiên tòa : Bà **Nguyễn Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Thùy Ngân** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 201/2013/TLST-KDTM, ngày 07/10/2013, về vụ án: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo quyết định tạm ngừng phiên tòa phiên tòa số: 01/2021/QĐST-KDTM, ngày 15 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phương Đông**

Địa chỉ: số 45, Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Có đại diện theo ủy quyền: Ông **Liêu Thái Hòa**, sinh năm 1979. (Có mặt)

**Bị đơn: Công ty xây dựng VT.**

Địa chỉ: 256/84 Nguyễn Văn Cừ (nay là 76 Võ Trường Toản), phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Thúc Kh**, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Khu vực 3, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. (Có mặt)

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** 1/. Ông **Lương Hải S**, sinh năm 1973. (Có mặt).

2/. Bà **Nguyễn Thị Kim V**, sinh năm 1974.

3/. Ông **Lương Duy L**

4/. Bà **Lê Thị Diệp Th**

5/. Ông **Nguyễn Minh D**

6/. Ông **Nguyễn Thanh D**

7/. Bà **Lý Mộng Nh**

Cùng địa chỉ: 293/10, Tây Khánh B, Phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (Tất cả vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông ( OCB) có Người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngân hàng TMCP Phương Đông có ký kết với Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Vạn Thuận ( Sau đây gọi tắt là Công ty Vạn Thuận) Hợp đồng tín dụng (HĐTD) như sau:

+ HĐTD hạn mức số: 040.11.00464/HĐTD ngày 25/10/2011, số tiền vay : 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng), mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng; giải ngân ngày 29/10/2011, ngày đến hạn 29/12/2012; Lãi suất cho vay 1,8%/tháng, lãi cho vay trong 03 tháng đầu, các tháng tiếp theo lãi suất tiết kiệm cá nhân 06 tháng trả lãi cuối kỳ, cộng biên độ 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi trả hàng tháng, vốn trả vào cuối kỳ. Sau khi vay cho đến nay vốn chưa trả, còn lãi trong hạn trả được một kỳ là 46.500.000 đồng. Còn lại từ đó cho đến nay chưa thanh toán.

Để đảm bảo nợ vay cho hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng có ký kết với ông Lương Hải S và bà Nguyễn Thị Kim V Hợp đồng thế chấp (HĐTC) như sau:

+ HĐTC tài sản số: 040.11.00464/HĐ ngày 25/10/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 5148, tờ bản đồ 03, loại đất: Đất ở, diện tích: 1574,5m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và tài sản trên đất là căn nhà bê tông cốt thép, số tầng 02, diện tích xây dựng 89,10m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 172,20m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5001080456 do UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp ngày 19/10/2005 cho ông Lương Hải S và bà Nguyễn Thị Kim V đứng tên.

Ngân hàng yêu cầu Công ty Vạn Thuận phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 16/6/2020 như sau:

+ Tổng dư nợ gốc: 2.500.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn; quá hạn và lãi phạt: 7.074.935.500 đồng

=> **Tổng cộng: 9.574.935.500 đồng;**

Nếu Công ty Vạn Thuận không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn Công ty xây dựng VT có đại diện theo pháp luật ông Bùi Thúc Kh trình bày:**

Công ty Vạn Thuận thừa nhận có vay vốn tại ngân hàng Phương Đông theo hợp đồng tín dụng với số vốn vay như ngân hàng trình bày, tuy nhiên việc Công ty của ông ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp này là cho ông Tống Quốc Nhân mượn pháp nhân của Công ty ông vay vốn, việc thỏa thuận này có làm tờ cam kết, nhưng ông không có giữ mà ông Nhân gửi vô ngân hàng giữ, việc ông có làm ủy quyền cho ông Nhân nhận tiền hay không ông không nhớ, còn lại các vấn đề sử dụng tiền ra sao, thế chấp tài sản như thế nào ông không biết. Ông Nhân hiện ở đâu ông cũng không biết. Nay qua yêu cầu của ngân hàng ông không đồng ý Công ty ông trả nợ, do ông chỉ cho ông Nhân mượn pháp nhân để vay, ông không có nhận tiền.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hải S trình bày:**

Vào năm 2011 ông có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên bao gồm cả đất và nhà trên đất cho ông Tống Quốc Nhân với giá là 2.800.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận làm giấy tay. Sau khi làm giấy tay ông Nhân có nói với ông là ký hợp đồng thế chấp để cho ông Nhân vay trả tiền cho ông, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thế chấp ông Nhân chỉ có đưa cho ông 900.000.000 đồng, số còn lại chưa thanh toán cho đến nay. Nay qua yêu cầu của ngân hàng Phương Đông phát mãi tài sản ông không đồng ý do ông chỉ có nhận 900.000.000 đồng, ông chỉ đồng ý trả 900.000.000 đồng

Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim V, Lương Duy L, Lê Thị Diệp Th, Nguyễn Minh D, Nguyễn Thanh D, Lý Mộng Nh đã được tổng đạt hợp nhiều lần nhưng không đến Tòa án, nên không thu thập được lời khai.

#### **Tại phiên tòa,**

- Đại diện nguyên đơn Ngân hàng Phương Đông yêu cầu bị đơn Công ty Vạn Thuận phải có trách nhiệm trả vốn, lãi tính đến ngày 17/02/2021 như sau:

- + Vốn: 2.500.000.000 đồng;
- + Lãi trong hạn: 45.000.000 đồng;
- + Lãi quá hạn: 7.510.500.000 đồng.
- + Lãi phạt chậm trả: 135.189.000 đồng
- + Tổng cộng: **10.190.689.004** đồng.

Tuy nhiên đối với lãi phạt chậm trả lãi, ngân hàng rút yêu cầu đối với số tiền là 135.189.000 đồng, như vậy vốn, lãi yêu cầu trả là **10.055.500.004** đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả dứt nợ. Đối với tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Vạn Thuận trình bày có ký hợp đồng tín dụng nêu trên với ngân hàng, ngân hàng có giải ngân vô tài khoản của Công ty Vạn Thuận, tuy nhiên việc này chỉ vay dùm cho ông Tống Quốc Nhân, ông Nhân dùng tiền này để chuyển cho các cá nhân, tổ chức khác ông không biết, ông không có sử dụng số tiền này nên không đồng ý trả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hải S trình bày, do không am hiểu pháp luật, vào năm 2011 ông Tống Quốc Nhân có đặt vấn đề nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà của ông, nên kêu ông và vợ là Nguyễn Thị Kim V ký hợp đồng thế chấp để ông vay trả tiền mua đất, tuy nhiên khi ông và vợ ký hợp đồng thế chấp có công chứng thì ông Nhân tranh mặt luôn không tìm được. Nay ông yêu cầu ngân hàng giảm lãi cho ông để tạo điều kiện cho ông trả nợ.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

- Đối với Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã xác định đúng về thẩm quyền theo loại việc, theo cấp xét xử và lãnh thổ; về quan hệ pháp luật tranh chấp là đúng; xác định đúng tư cách đương sự; việc thu thập chứng cứ; gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tuy nhiên có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự thủ tục điều khiển tại phiên tòa; xét xử vắng mặt các đương sự đúng quy định.

- Đối với các đương sự, nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, còn một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả vốn, lãi 10.055.500.004 đồng, nếu bị đơn không trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là nhà, đất nêu trên để thi hành án. Đối với việc rút yêu cầu phân lãi phạt chậm trả đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

### **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] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Giữa Ngân hàng Phương Đông với Công ty Vạn Thuận có thỏa thuận ký kết các hợp đồng tín dụng với nhau, các bên đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về “Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do bị đơn có trụ sở tại quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo thủ tục chung.

Về Luật nội dung áp dụng để giải quyết, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hợp đồng thế chấp tài sản so với các quy định của Bộ luật dân sự 2015 có những điểm khác nhau, nên căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì áp dụng quy định Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

Qua yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy;

[2] Về yêu cầu trả nợ trong hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

Xét thấy, Nguyên đơn Ngân hàng Phương Đông khởi kiện yêu cầu Công ty Vạn Thuận do ông Bùi Thúc Kh đại diện theo pháp luật về việc đòi nợ trong hợp đồng tín dụng đã cung cấp được bản sao hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết, bảng kê chi tiết tính vốn, lãi của hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chưa trả vốn, lãi và đại diện bị đơn ông Bùi Thúc Kh cũng thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng này, tiền vay có chuyển vào tài khoản của Công ty Vạn Thuận, nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó với những chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định bị đơn Công ty Vạn Thuận có vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông và chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn, nên nay nguyên đơn ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ vốn như nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc đại diện bị đơn cho rằng mặc dù có ký hợp đồng tín dụng nhưng vay dùm cho ông Tống Quốc Nhân, chứ Công ty Vạn Thuận và ông Kháng không có sử dụng số tiền này. Xét thấy việc vay vốn của Công ty Vạn Thuận như nêu trên, đại diện bị đơn thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, do đó Công ty Vạn Thuận phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng, còn việc nếu có căn cứ là Công ty vay dùm cho ông Nhân, thì Công ty có quyền khởi kiện ông Nhân để đòi nợ thành vụ án khác.

Về yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn. Theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng có quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Xét thấy căn cứ hợp đồng tín dụng số 040.11.00464/2011/HĐTD-DN, ngày 25/10/2011 các bên đều có thỏa thuận trong hợp đồng về mức lãi suất trong hạn, lãi quá hạn và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã cung cấp bảng kê chi tiết tính lãi suất theo hợp đồng trong hạn và quá hạn của bị đơn, tương ứng với số vốn vay, thời gian vay và thời điểm sau cùng đã trả một phần lãi. Do đó việc yêu cầu lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn theo hợp đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Đối với lãi phạt chậm trả tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu phần này là phù hợp với quy định của pháp luật, nên ghi nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

**[3]** Đối với hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 040.11.00464/2011/BĐ, ngày 25/10/2011 của ông Lương Hải S và bà Nguyễn Thị Kim Viên để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của Công ty Vạn Thuận như đã nêu trên, hiện căn cứ biên bản thẩm định ngày 23/10/2018 và bản trích đo địa chính số 0296vp-18-CK, ngày 18/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, tỉnh An Giang đo đạc thực tế thửa đất 5148, tờ bản đồ số 3, số thửa mới là 220, tờ bản đồ số 8, có diện tích 1574,5m<sup>2</sup>, loại đất ODT gắn liền với căn nhà nền gạch men, khung bê tông cốt thép, sàn lầu bê tông cốt thép, ban công bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole, diện tích xây dựng 87,8m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 170,4m<sup>2</sup>, do ông Lương Hải S và bà Nguyễn Thị Kim Viên đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Xét thấy hợp đồng thế chấp về quyền sử dụng đất ở và nhà ở này đã được công chứng và đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền theo đúng quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai, nên phát sinh hiệu lực. Do đó trong trường hợp Công ty Vạn Thuận không thanh toán được số nợ vốn, lãi nói trên, thì Ngân hàng Phương Đông được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án.

Ngoài ra qua thẩm định đã xác định được trên quyền sử dụng đất thế chấp nêu trên, hiện có các tài sản như sau:

- Nhà nền gạch men, khung bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, có diện tích 63,9m<sup>2</sup> (Xây dựng ngoài giấy chứng nhận 0,9m<sup>2</sup>), nhà được xây dựng năm 2005, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Lương Duy L.

- Nhà nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách xây, mái tole, có diện tích 45,3m<sup>2</sup>, nhà xây dựng năm 2005, không xin phép cấp có thẩm quyền, thông hành phía bên phải nhà này, nền gạch men, khung gỗ tạp, không vách nhà thuộc sở hữu của ông Lương Hải S.

- Nhà nền gạch men, khung tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 58,5m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà của bà Lê Thị Diệp Th.

- Nhà nền gạch men, khung sắt tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 60,9m<sup>2</sup>, nhà được xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà của ông Nguyễn Minh D.

-Nhà nền gạch men, khung sắt tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 51,6m<sup>2</sup>, nhà xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà của ông Nguyễn Thanh D.

- Nhà nền gạch men, khung sắt tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 56,6m<sup>2</sup> (Phần xây dựng trong giấy chứng nhận 42,1m<sup>2</sup>), nhà xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà do bà Lý Mộng Nh quản lý sử dụng.

-Khu mộ nền cao 0,6m, lát gạch men, có 03 cái quách, có diện tích 3,1m<sup>2</sup> của gia đình ông Lương Hải S.

Đối với các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất này, hiện căn cứ theo quy định mục 19 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/02/2012 có quy định:

*“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*

*“Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

*“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”.*

Ngoài ra áp dụng án lệ số 11/2017/AL, ban hành theo Quyết định số 299 QĐ-CA, ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có quy định nội dung án lệ: *“...Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ nhu cầu mua nhận chuyển nhượng.”*

Do đó căn cứ các quy định nêu trên và án lệ, xét thấy căn cứ hợp đồng thế chấp tại Điều 4 của hợp đồng các bên có thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, nên cần ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà ở được quyền mua nhận chuyển nhượng.

Đối với tài sản gắn liền với đất không thế chấp, nhưng thuộc sở hữu của người thế chấp quyền sử dụng đất là ông Lương Hải S cũng sẽ được xử lý phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất, số tiền thu được từ tài sản gắn liền với đất sẽ được giao trả cho ông Lương Hải S.

[4]. Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn Ngân hàng Phương Đông đã tạm ứng chi phí hết 3.355.300 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn Công ty Vạn Thuận phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về ý kiến phát biểu nhận xét của Kiểm sát viên việc chấp hành Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự là có căn cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đề nghị nội dung giải quyết vụ án của Kiểm sát viên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ vào:** Khoản 1 Điều 30; Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 91; 95; 98 Luật các tổ chức tín dụng.
- Điều 342; 343; 344; 348; 349; 350; 351 và 355 Bộ luật dân sự 2005.
- Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.
- Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông.

-Buộc Công ty xây dựng VT phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) số nợ vốn: **2.500.000.000** đồng; lãi trong hạn: **45.000.000** đồng; lãi quá hạn: **7.510.500.000** đồng. Tổng cộng vốn, lãi là **10.055.500.004** đồng (Mười tỷ, không trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm ngàn, lẻ bốn đồng) và tiếp tục phải chịu lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tính từ ngày 18/02/2021 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp Công ty xây dựng VT không trả được số nợ nói trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông ( OCB) có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản sau để thi hành án:

- Tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất 5148, tờ bản đồ số 3, số thửa mới là 220, tờ bản đồ số 8, có diện tích 1574,5m<sup>2</sup>, loại đất ODT gắn liền với căn nhà nền gạch men, khung bê tông cốt thép, sàn lầu bê tông cốt thép, ban công bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole, diện tích xây dựng 87,8m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 170,4m<sup>2</sup>, do ông Lương Hải S và bà Nguyễn Thị Kin Viên đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 04, được UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp ngày 19/10/2005, do ông Lương Hải S và bà Nguyễn Thị Kim V đứng tên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02926/QSDĐ/gA, được UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp ngày 23/5/2001 và hồ sơ kỹ thuật khu đất số 268ĐC/Lx 2001, được Phòng địa chính thành phố Long Xuyên cấp ngày 23/4/2001. Theo hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 040.11.00464/2011/BĐ, ngày 25/10/2011.

+Nhà nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách xây, mái tole, có diện tích 45,3m<sup>2</sup>, nhà xây dựng năm 2005, không xin phép cấp có thẩm quyền, thông hành

phía bên phải nhà này, nền gạch men, khung gỗ tạp, không vách. Đối với số tiền thu được từ xử lý phát mãi căn nhà này sẽ được thanh toán cho ông Lương Hải S.

( *Vị trí, diện tích thửa đất, kết cấu tài sản gắn liền với đất căn cứ theo biên bản thẩm định ngày 23/10/2018 và bản trích đo địa chính số 0296vp-18-CK, ngày 18/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, tỉnh An Giang*).

2/. Đối với các tài sản sau đây thì chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được quyền ưu tiên mua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu như có nhu cầu. Các tài sản gồm:

2.1.Nhà nền gạch men, khung bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, có diện tích 63,9m<sup>2</sup> ( Xây dựng ngoài giấy chứng nhận 0,9m<sup>2</sup>), nhà được xây dựng năm 2005, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Lương Duy L.

2.2.Nhà nền gạch men, khung tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 58,5m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà của bà Lê Thị Diệp Th.

2.3.Nhà nền gạch men, khung sắt tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 60,9m<sup>2</sup>, nhà được xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà của ông Nguyễn Minh D.

2.4.Nhà nền gạch men, khung sắt tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 51,6m<sup>2</sup>, nhà xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà của ông Nguyễn Thanh D.

2.5.Nhà nền gạch men, khung sắt tiền chế, vách gạch xây, mái tole, có diện tích 56,6m<sup>2</sup> ( Phần xây dựng trong giấy chứng nhận 42,1m<sup>2</sup>), nhà xây dựng năm 2017, không xin phép cấp có thẩm quyền, nhà do bà Lý Mộng Nh quản lý sử dụng.

2.6.Khu mộ nền cao 0,6m, lát gạch men, có 03 cái quách, có diện tích 3,1m<sup>2</sup> của gia đình ông Lương Hải S.

. ( *Vị trí, diện tích thửa đất, kết cấu tài sản gắn liền với đất căn cứ theo biên bản thẩm định ngày 23/10/2018 và bản trích đo địa chính số 0296vp-18-CK, ngày 18/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, tỉnh An Giang*).

3/. Đình chỉ xét xử đối với đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lãi phạt chậm trả **135.189.000** đồng ( Một trăm ba mươi lăm triệu, một trăm tám mươi chín ngàn đồng).

4/.Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm : Bị đơn Công ty xây dựng VT phải nộp: **118.055.500** đồng ( Một trăm mười tám triệu, không trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm đồng).

-Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông được nhận lại tiền tạm ứng án phí **50.112.000** đồng (Năm mươi triệu, một trăm mười hai ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2011/002155, ngày 21/3/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

5/. Về chi phí thẩm định: Bị đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Vạn Thuận phải nộp: **3.355.300** đồng ( Ba triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn, ba trăm đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15

ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ;

**BÙI XUÂN ÁNH**