TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do –Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/KDTM-ST
Ngày 15-11-2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Đức.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mlô Y Hoa và ông Hồ Văn Hạnh.
-***Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Văn Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.
-***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Toản - Kiểm sát viên.

Ngày 15-11-2019, tại Phòng xử án, Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2019/TLST-KDTM ngày 04 tháng 9 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST-KDTM ngày 29-10-2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.
Địa chỉ: Số X, phường Y, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – c/v: Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T là ông Nguyễn Văn M – c/v: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đắk Lắk.
Địa chỉ: Số M đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị Thanh Th- c/v: Trưởng phòng quản lý tín dụng – Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền số 40/QĐ-DAB-ĐLK ngày 22-7-2019) – có mặt.
Bị đơn: Bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân thương mại T – (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ dân phố Z, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22-7-2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23-9-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày có nội dung: Bà Trương Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại T (viết tắt là bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T) và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đắk Lắk (viết tắt là Ngân hàng) có ký kết các hợp đồng tín dụng để vay vốn, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng thứ nhất: Vào ngày 18-12-2009, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0558/1 với số tiền vay là 3.500.000.000 đồng, lãi suất:12% với thời hạn vay 03 tháng, mục đích vay: kinh doanh cà phê. Đến ngày 29/07/2010, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã trả được 3.300.000.000 đồng gốc và 36.166.667 đồng lãi trong hạn, còn nợ tính tới ngày 30/06/2019 là 200.000.000 đồng tiền gốc; nợ lãi trong hạn là 68.833.333 đồng và lãi quá hạn là 525.550.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng thứ hai: Vào ngày 21-12-2009, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0559/1 với số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, lãi suất:12% với thời hạn vay 03 tháng, với mục đích vay: kinh doanh cà phê. Đến ngày 28/05/2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã trả được 1.900.000.000 đồng gốc và 20.666.667 đồng lãi trong hạn, còn nợ tính tới ngày 30/06/2019 gồm: nợ gốc là 100.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 40.000.000 đồng và lãi quá hạn là 233.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng thứ ba: Vào ngày 12-01-2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0563/1 với số tiền vay là 3.000.000.000 đồng, lãi suất:12% với thời hạn vay 03 tháng với mục đích kinh doanh cà phê. Đến ngày 09/09/2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã trả được 1.550.000.000 đồng gốc và chưa trả được lãi, còn nợ 1.450.000.000 đồng gốc; nợ lãi trong hạn là 90.000.000 đồng và lãi quá hạn là 2.499.400.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng thứ tư: Vào ngày 22-01-2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0570/1 với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, lãi suất:12%, thời hạn vay 03 tháng với mục đích vay: kinh doanh cà phê. Đến ngày 28/05/2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã trả được 3.000.000.000đồng gốc và chưa trả được lãi, còn nợ 1.500.000.000 đồng gốc; nợ lãi trong hạn là 135.000.000 đồng và lãi quá hạn là 2.571.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng thứ năm: Vào ngày 26-01-2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0573/1 với số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, lãi suất: 12% với thời hạn vay 03 tháng, với mục đích vay: kinh doanh cà phê. Đến ngày 08/09/2012, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã trả được 3.640.000.000 đồng gốc và chưa trả được lãi, còn nợ

360.000.000 đồng gốc; nợ lãi trong hạn là 119.999.999 đồng và lãi quá hạn là 825.230.000 đồng.

Tổng số tiền bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã vay của Ngân hàng theo 05 hợp đồng tín dụng đã ký kết như đã nêu ở trên là 17.000.000.000 đồng, đã trả được 13.390.000.000 đồng tiền gốc và 56.833.334 đồng tiền nợ lãi trong hạn.

Tính đến ngày 15-11-2019, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền theo 05 hợp đồng tín dụng đã ký kết là 10.967.103.332 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.610.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 453.833.332 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.903.270.000 đồng.

Để đảm bảo các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản là:

1. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 09, diện tích 268 m2, được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B), tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số V 562833 ngày 20/6/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N (bà Trương Thị T được thừa kế lại), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1295/BL được công chứng vào ngày 12/4/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký sử dụng đất thị xã B ngày 15/4/2010.

2. Thửa đất số 392, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.530 m2, được UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V BA 194352 ngày 30/12/2009 mang tên bà Trương Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011 nhưng chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.747 m2, được UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V BA 194360 ngày 30/12/2009 mang tên bà Trương Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011 nhưng chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết và vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền là 10.967.103.332 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.610.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 453.833.332 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.903.270.000 đồng (tính đến ngày 15-11-2019) và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng kể từ ngày 16-11-2019 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, Ngân hàng

TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn bà Trương Thị T - Chủ Doanh nghiệp T trình bày có nội dung: Bà đồng ý và hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà T xác định vào thời điểm năm 2009, 2010 bà là Chủ Doanh nghiệp T có ký kết 05 hợp đồng tín dụng để vay vốn của Ngân hàng với tổng số tiền vay là 17.000.000.000 đồng. Bà đã trả được 13.390.000.000 đồng tiền gốc và 56.833.334 đồng tiền nợ lãi trong hạn. Đến thời điểm ngày 30-6-2019, bà còn nợ Ngân hàng tổng số tiền theo 05 hợp đồng tín dụng đã ký kết là 10.718.013.332 đồng, trong đó bao gồm 3.610.000.000 đồng tiền gốc, nợ lãi trong hạn là 453.833.332 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.654.180.000 đồng. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ thì bà đồng ý trả nợ. Trường hợp bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đến thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, do bà T đang chấp hành án tại trại giam không thể tham gia phiên tòa được nên bà T đã có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án 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 nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số nợ tính đến ngày 15-11-2019 là 10.967.103.332 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.610.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 453.833.332 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.903.270.000 đồng cùng toàn bộ nợ lãi phát sinh kể từ ngày 16-11-2019 theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T trả hết nợ cho ngân hàng. Sau khi bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T trả hết nợ thì Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bà T. Trường hợp bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp để bảo đảm các khoản vay sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về khởi kiện và thụ lý vụ án: Ngày 22/7/2019 và ngày 30/8/2019 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ nộp đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo được Tòa án chấp nhận và thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Giữa Ngân hàng và bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T có địa chỉ tại tổ dân phố Z, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk đều là chủ thể có đăng ký kinh doanh, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T vay tiền của Ngân hàng mục đích là để đầu tư, kinh doanh nhằm mục đích lợi nhuận. Khi xảy ra tranh chấp được xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

[4.1] Về hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1.1] Về số nợ gốc:

- Hợp đồng tín dụng thứ nhất: Vào ngày 18-12-2009, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0558/1 với số tiền vay là 3.500.000.000 đồng. Đến ngày 29/07/2010 bà bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã trả được 3.300.000.000 đồng gốc, còn nợ 200.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng thứ hai: Vào ngày 21-12-2009, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0559/1 với số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, đã trả được 1.900.000.000 đồng, còn nợ 100.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng thứ ba: Vào ngày 12-01-2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0563/1 với số tiền vay là 3.000.000.000 đồng, đã trả được 1.550.000.000 đồng gốc, còn nợ 1.450.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng thứ tư: Vào ngày 22-01-2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0570/1 với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, đã trả được 3.000.000.000đồng gốc, còn nợ 1.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng thứ năm: Vào ngày 26-01-2010 bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng vay ngắn hạn số: H0573/1 với số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, đã trả được 3.640.000.000 đồng gốc, còn nợ 360.000.000 đồng gốc.

Tuy nhiên, đến thời điểm thanh toán nợ, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng như đã cam kết. Đến nay,

số nợ trên đã quá hạn. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đủ năng lực trách nhiệm dân sự, việc ký kết hợp đồng vay vốn là hoàn toàn tự nguyện. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng đã ký kết.

[4.1.2] Về tiền lãi, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo các hợp đồng tín dụng đã ký, thì mức lãi suất trong hạn là 12%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay, các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng được xác định cụ thể như sau:

[4.1.2.1] Tiền lãi trong hạn:

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0558/1, tiền lãi trong hạn tính từ ngày 18-12-2009 đến ngày 18-3-2010 là 105.000.000 đồng, đã trả được 36.166.667 đồng, số nợ còn lại là 68.833.333 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0559/1 tiền lãi trong hạn tính từ ngày 21-12-2009 đến ngày 21-3-2010 là 60.666.667 đồng, đã trả được 20.666.667 đồng, số nợ còn lại là 40.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0563/1 tiền lãi trong hạn tính từ ngày 12-01-2010 đến ngày 12-4-2010 là 90.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0570/1 tiền lãi trong hạn tính từ ngày 22-01-2010 đến ngày 22-4-2010 là 135.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0573/1 tiền lãi trong hạn tính từ ngày 26-01-2010 đến ngày 26-4-2010 là 119.999.999 đồng.

[4.1.2.2] Tiền lãi quá hạn:

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0558/1, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 18-3-2010 đến ngày 15-11-2019 là 539.350.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0559/1, tiền lãi quá hạn tính từ 22-3-2010 đến ngày 15-11-2019 là 239.900.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0563/1, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 12-4-2010 đến ngày 15-11-2019 là 2.599.450.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0570/1, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 22-4-2010 đến ngày 15-11-2019 là 2.674.500.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số H0573/1, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 26-4-2010 đến ngày 15-11-2019 là 850.070.000 đồng.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc buộc bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T phải trả cho Ngân hàng số tiền (tính đến ngày xét xử sơ thẩm) của 05 hợp đồng tín dụng là 10.967.103.332 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.610.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 453.833.332 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.903.270.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với các Điều 388, 389, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 49, 51, 54 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997; khoản 3 Điều 9, Điều 141 Luật Doanh nghiệp năm 2005.

[4.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản bảo đảm sau:

[4.2.1] Đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 09, diện tích 268 m2, được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B), tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số V 562833 ngày 20/6/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N (bà Trương Thị T được thừa kế lại), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1295/BL được công chứng vào ngày 12/4/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B ngày 15/4/2010. Xét hợp đồng thế chấp giữa các đương sự đã ký kết là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy việc thế chấp trên của các bên đương sự là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 342, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005, khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Trường hợp bà T không thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng

[4.2.2] Đối với 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 392, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.530 m2, được UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V BA 194352 ngày 30/12/2009 mang tên bà Trương Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011; Thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.747 m2, được UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V BA 194360 ngày 30/12/2009 mang tên bà Trương Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011. Xét 02 tài sản là quyền sử dụng đất nói trên mặc dù hợp đồng thế chấp đã được công chứng tuy nhiên cả 02 quyền sử dụng đất nói trên chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, trong trường hợp bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ đối với Ngân hàng thì tài sản bảo đảm là 02 thửa đất được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011 sẽ được giải quyết theo trình tự về pháp luật thi hành án dân sự.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 75.219.500 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0000199 ngày 04-9-2019 và biên

lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0004617 ngày 23-9-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T phải chịu 118.967.103 đồng tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là phù hợp với Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 342, 388, 389, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 49, 51, 54 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 9, Điều 141 Luật Doanh nghiệp năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15-11-2019) là 10.967.103.332 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.610.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 453.833.332 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.903.270.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T không thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 09, diện tích 268 m2, được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B), tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số V 562833 ngày 20/6/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N (bà Trương Thị T được thừa kế lại), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H.1295/BL được công chứng vào ngày 12/4/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký sử dụng đất thị xã B ngày 15/4/2010 theo quy định của pháp luật.

Đối 02 thửa đất được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011 nhưng chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm chưa tuân thủ theo trình tự, thủ tục của pháp luật quy định nên trong trường hợp bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ đối với Ngân hàng thì tài sản bảo đảm là 02 thửa đất được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số H.1521/BL được công chứng vào ngày 25/02/2011 sẽ được giải quyết theo pháp luật thi hành án dân sự.

Trường hợp bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T theo quy định của pháp luật.

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

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 75.219.500 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0000199 ngày 04-9-2019 và biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0004617 ngày 23-9-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Trương Thị T – Chủ Doanh nghiệp T phải chịu 118.967.103 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh,VKSND tỉnh
-VKSND thị xã;
-CCTHADS thị xã;
-Các đương sự liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Duy Đức