| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CAO LÃNH**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày 11/02/2025
"V/v Tranh chấp về kinh doanh thương mại hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Huế.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Văn Hải.

Ông Nguyễn Phú Hữu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Hoàng Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*: Bà Phan Thị Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9/2024, 25/12/2024 và ngày 31/12/2024, ngày 14/01/2025 và ngày 11/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 10/2024/TLST-KDTM, ngày 23 tháng 5 năm 2024, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản"* theo Quyết định tạm ngừng phiên toà số 03/2025/QĐST-KDTM, ngày 14/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Trụ sở chính: Số 10, đường Trần Hưng Đ, Quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B là: Ông Nguyễn Thanh H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP A chi nhánh Đồng Tháp (Văn bản uỷ quyền ngày 10/8/2022). Địa chỉ: Số 87, đường Nguyễn H, Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hùng là: Ông Dư Minh Tr– Cán bộ phòng tổng hợp (Văn bản uỷ quyền ngày 10/8/2022).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần thương mại B.

Địa chỉ: Số 6, đường Phó Cơ Đ, Phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình D - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D là: Chị Lê Thị Như Q, sinh năm 2000; Địa chỉ: Số nhà 20, khu phố B, thị trấn Trà Ô, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ liên hệ: Số 6, đường Phó Cơ Đ, Phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản uỷ quyền ngày 09/01/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh A.

Địa chỉ: Số 5, đường Lê L, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H – Chức vụ: Chủ tịch.

2. Sở Tài nguyên môi trường tỉnh A.

Địa chỉ: Số 4, đường Mậu Th, khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp  luật là: Ông Trần Văn H – Chức vụ: Giám đốc.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh C.

Địa chỉ: Số 8, đường Võ Văn K, Phường A, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lữ Quang Ng – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ng là: Ông Nguyễn Chí C – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên môi trường tỉnh C (Văn bản uỷ quyền ngày 30/8/2024).

4. Công ty Cổ phần thương mại Dầu khí D.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh M.

Địa chỉ: Số 4, đường Nguyễn H, Phường Mỹ Ph, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông M là: Anh Mai Ngọc M, sinh năm 1990; Địa chỉ Số 1, đường Lê Quí Đ, Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và chị Lê Thị Thanh Tr, sinh năm 1995; Địa chỉ: Xã Mỹ Đ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản uỷ quyền ngày 13/11/2024).

5. Trần Văn D, sinh năm 1969.

6. Lý Thu D, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 5, đường Lý Thường K, Phường A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

*(Có mặt ông Dư Minh Tr là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, chị Lê Thị Như Q là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, anh Mai Ngọc M và chị Lê Thị Thanh Tr là người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần thương mại Dầu khí D.*

*Vắng mặt Uỷ ban nhân dân tỉnh A, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh A, Uỷ ban nhân dân tỉnh C, ông Trần Văn D và bà Lý Thu D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**** Theo đơn khởi kiện, tại phiên hoà giải và phiên toà nguyên đơn Ngân hàng TMCP A (có Anh Dư Minh Tr là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:***

Ngân hàng TMCP A và Công ty cổ phần thương mại B có ký kết hợp đồng tín dụng số 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 và các văn bản bổ sung cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay là 300.000.000.000 đồng (ba trăm tỷ đồng).
- Thời hạn giải ngân đến hết ngày 31/10/2023.
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Thời gian cho vay: 03 tháng/giấy nhận nợ.
- Thực hiện hợp đồng tín dụng: Chi nhánh Đồng Tháp đã giải ngân theo 16 giấy nhận nợ từ ngày 25/8/2023 đến ngày 28/9/2023 cụ thể như sau:

+ Giấy nhận nợ số 100, số tiền giải ngân là 12.137.040.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 101, số tiền giải ngân là 5.030.000.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 102, số tiền giải ngân là 25.672.300.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 103, số tiền giải ngân là 15.496.250.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 104, số tiền giải ngân là 4.050.000.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 105, số tiền giải ngân là 7.728.300.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 106, số tiền giải ngân là 8.277.800.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 107, số tiền giải ngân là 7.841.037.760 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 108, số tiền giải ngân là 16.344.820.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 109, số tiền giải ngân là 3.626.972.240 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 110, số tiền giải ngân là 6.686.600.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 111, số tiền giải ngân là 5.198.000.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 112, số tiền giải ngân là 2.847.600.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 113, số tiền giải ngân là 1.800.800.000 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 114, số tiền giải ngân là 4.424.072.690 đồng.
+ Giấy nhận nợ số 115, số tiền giải ngân là 859.600.000 đồng.

Tổng số tiền Ngân hàng TMCP A đã giải ngân cho Công ty cổ phần thương mại B số tiền là 128.021.192.690 đồng.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty cổ phần thương mại B đã thế chấp các tài sản theo các hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 021/2014/PKHDN/TC, ngày 17/01/2014, tài sản thế chấp gồm:

- Xe oto nhãn hiệu TOYOTA FOTUNER, biển kiểm soát 64A – 004.12, theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001569 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 06/7/2012.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 031/2015/HĐTC, ngày 02/6/2015, tài sản thế chấp gồm:

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 5354 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 000935 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 16/10/2008.

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 5445 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001492 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 01/4/2009.

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 5765 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 0001623 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 06/5/2009.

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 6561 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 000197 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 19/03/2010.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 116/2020/HĐBT/NHCT720-PTC, ngày 03/6/2020, tài sản thế chấp gồm:

- Xe oto nhãn hiệu Pickup, biển kiểm soát 65A – 187.68 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 033570 do Phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố B cấp ngày 25/3/2019.

4. Hợp đồng thế chấp kho chứa xăng dầu số 404/2014/PKHDN/TC, ngày 28/8/2014, tài sản thế chấp gồm:

- Kho xăng dầu tổng sức chứa 2.200$m^2$, bao gồm: 02 bồn đứng dung tích 1.000.0000 lít/cái; 02 bồn nằm dung tích 100.000 lít/cái và hệ thống đường ống công nghệ tại địa chỉ: Số 2, ấp Tân Th, xã Bình Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 23/HĐCN.2012, ngày 01/6/20212 và hoá đơn giá trị gia tăng số 0006255, ngày 11/6/2012.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 97/2016/PKHDN/HĐTC, ngày 30/5/2016, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 945,4m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng là 27,74m$^2$, thuộc thửa đất 540, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại đường Nguyễn Văn C, Phường An K, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do Sở Tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 436/2018/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 05/11/2018, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 3.594m$^2$ và tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng: 215 m$^2$, thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại đường Trung H, ấp An Đ, xã Trung H, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 26/09/2018.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359/2019/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 21/10/2019, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 85,7m$^2$, thuộc thửa 562, tờ bản đồ số 16, toạ lạc tại đường Phó Cơ Đ, khóm A, Phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số phát hành BI 439538, số vào sổ cấp CT22720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/07/2017.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 115/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 11/06/2020, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất đất diện tích 471,8m$^2$, thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại ấp Tân Đ, xã Phú T, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo GCN số CP 236942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/01/2019.

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 23/06/2020, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 993,7m$^2$, thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp An P, xã Long A, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số phát hành CQ 989165, số vào sổ cấp CT23582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/04/2019.

10. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 206/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 28/09/2020, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 6.179,6m$^2$, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 25, tạo lạc tại đường Bạch Đ, khóm A, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc

Trăng theo GCN số phát hành BB 877697, số vào sổ cấp CT00005 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/12/2010.

11. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 26/02/2021, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.457,4m$^2$ và tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng: 83,1m$^2$, thuộc thửa đất 481, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại đường đường Nam Kỳ Khởi Ng, khóm A, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo GCN số CX 615036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT04576 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/12/2020.

12. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 227/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.331,3m$^2$, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại Quốc lộ A, xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208681, số vào sổ cấp GCN: CT71672 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.125,3m$^2$, thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại Quốc lộ A, xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208682, số vào sổ cấp GCN: CT71673 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

13. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 228/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021, có tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.582,4m$^2$, thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Thạnh, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208679, số vào sổ cấp GCN: CT71675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.358,8m$^2$, thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số CV887847, số vào sổ cấp GCN: CT71059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 14/10/2020.

14. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 229/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.960m$^2$, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208680, số vào sổ cấp GCN: CT71674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

15. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 09/03/2023, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 371m$^2$, thuộc thửa đất 405, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại đường Bạch Đ, ấp Long B, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo GCN số CV 438646, số vào sổ cấp GCN: CT06151 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/05/2020.

16. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 16/03/2023, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 813,1m$^2$, thuộc thửa đất 196, tờ bản đồ số 37, toạ lạc tại đường Nam Sông H, ấp Ngan R, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng theo GCN số CQ 412175, số vào sổ cấp GCN: CT03435 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/08/2019.

- Quyền sử dụng đất đất diện tích 982,8m$^2$, thuộc thửa đất 102, tờ bản đồ số 37, toạ lạc tại đường Nam Sông H, ấp Ngan R, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng theo GCN số DC 977732, số vào sổ cấp GCN: CT05396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/01/2022.

17. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 73/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 27/03/2023, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.458,9m$^2$ và tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng: 64,7m$^2$, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại: đường Tri T,  xã Núi T, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang theo GCN số CC 876364, số vào sổ cấp GCN: CT14649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 01/11/2016.

Tính từ khi giải ngân cho đến nay Công ty cổ phần thương mại B đã trả cho Ngân hàng TMCP A được số tiền gốc là 2.266.017.397 đồng của biên nhận nợ số 100 còn các biên nhận nợ còn lại Công ty cổ phần thương mại B vẫn chưa trả số tiền gốc cho Ngân hàng.

Công ty cổ phần thương mại B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho vay hạn mức nêu trên từ ngày 27/11/2023. Mặc dù, Ngân hàng TMCP A chi nhánh Đồng Tháp đã nhiều lần đôn đốc, đề nghị Công ty cổ phần thương mại B thanh toán nợ, khắc phục vi phạm nhưng Công ty cổ phần thương mại B vẫn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ quá hạn.

Tính đến ngày 10/02/2025, Công ty cổ phần thương mại B còn nợ Ngân hàng TMCP A số tiền là:

+ Nợ gốc phải trả: 125.755.175.293 đồng.

+ Lãi trong hạn: 13.685.991.421 đồng.

+ Lãi quá hạn: 6.695.552.075 đồng.

+ Lãi phạt chậm trả: 311.778.509 đồng.

Tổng cộng (gốc, lãi): 146.448.497.299 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP A yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết như sau:

- Ngân hàng TMCP A yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền gốc và lãi tính đến ngày 10/02/2025 số tiền là 146.448.497.299 đồng.

Các khoản lãi, phí phát sinh kể từ ngày 11/02/2025 cho đến khi Công ty cổ phần thương mại B thanh toán hết nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC ngày 12/07/2022.

- Yêu cầu Tòa án công nhận 17 (mười bảy) Hợp đồng thế chấp, gồm:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 021/2014/PKHDN/TC ngày 17/01/2014.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 031/2015/HĐTC ngày 02/06/2015.

3. Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 116/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 03/06/2020.

4. Hợp đồng thế chấp kho chứa xăng dầu số 404/2014/PKHDN/TC ngày 28/08/2014.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 97/2016/PKHDN/HĐTC ngày 30/05/2016.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 436/2018/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 05/11/2018.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359/2019/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 21/10/2019.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 115/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 11/06/2020.

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 23/06/2020.

10. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 206/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 28/09/2020.

11. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 26/02/2021.

12. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 227/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

13. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 228/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

14. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 229/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021,

15. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 09/03/2023.

16 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 16/03/2023.

17. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 73/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 27/03/2023.

Ngay khi Công ty cổ phần thương mại B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A số tiền theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng TMCP A có quyền tự mình hoặc yêu cầu tổ chức, cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền thi hành án cưỡng chế thi hành án, xử lý, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm (nêu trên) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Đối với ý kiến của Công ty Cổ phần thương mại B xin Ngân hàng TMCP A giảm 50% tiền lãi trong hạn và quá hạn thì Ngân hàng TMCP A không đồng ý giảm.

Đối với tiền lãi chậm trả Công ty cổ phần thương mại B không đồng ý trả là không có cở sở vì theo hợp đồng tín dụng hai bên ký kết có thoả thuận về việc trả lãi chậm trả, phù hợp với quy định của pháp luật và Ngân hàng TMCP A chỉ tính lãi chậm trả đến ngày 27/6/2024.

**** Tại phiên toà, bị đơn Công ty Cổ phần thương mại B (có chị Lê Thị Như Q là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:***

Bị đơn thống nhất theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP A theo Hợp đồng tín dụng số 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 về việc cấp tín dụng cho Công ty Cổ phần Thương mại B và thống nhất tài sản thế chấp là tài sản và quyền sử dụng đất theo 17 hợp đồng thế chấp. Hiện nay, Công ty cổ phần thương mại B còn nợ của Ngân hàng TMCP A số tiền gốc là 125.755.175.293 đồng.

Nay Công ty Cổ phần thương mại B đồng ý trả tiền gốc là 125.755.175.293 đồng cho Ngân hàng TMCP A và đồng ý công nhận 17 hợp đồng thế chấp theo như phía nguyên đơn đã trình bày.

Đối với tiền lãi trong hạn và quá hạn thì Công ty cổ phần thương mại B xin Ngân hàng TMCP A giảm 50% số tiền lãi này vì Công ty Cổ phần thương mại B

hiện nay đang gặp khó khăn nên không có khả năng để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng.

Còn đối với tiền lãi chậm trả số tiền là 311.778.509 đồng thì căn cứ theo Điều 12 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định *"Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án xem xét, quyết định theo nguyên tắc chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn"*. Như vậy, theo quy định này thì Ngân hàng TMCP A yêu cầu tiền lãi chậm trả là lãi chồng lãi nên Công ty cổ phần thương mại B không đồng ý trả tiền lãi chậm trả.

**** Tại phiên hoà giải và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần thương mại D (có anh Mai Ngọc M và chị Lê Thị Thanh Tr là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:***

- Ngày 17/9/2021, Công ty cổ phần thương mại D và Công ty cổ phần thương mại B ký hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, Công ty cổ phần thương mại D đồng ý góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần thương mại B gồm các diện tích đất như sau:

+ Diện tích 2.582,4m$^2$, thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại xã Hoà Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

+ Diện tích 1.960,0m$^2$, thuộc thửa số 593, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại xã Hoà Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Tổng giá trị của 02 thửa đất nêu trên là 1.302.840.000 đồng.

- Cùng ngày 17/9/2021, Công ty cổ phần thương mại D và Công ty cổ phần thương mại B ký hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, Công ty cổ phần thương mại D đồng ý góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần thương mại B gồm các diện tích đất như sau:

+ Diện tích 2.125,3m$^2$, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

+ Diện tích 3.331,3m$^2$, thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Tổng giá trị của 02 thửa đất nêu trên là 1.882.000.000 đồng.

Đến ngày 20/9/2021, Công ty cổ phần thương mại D và Công ty cổ phần thương mại B ký kết biên bản giao nhận tài sản góp vốn của 04 thửa đất nêu trên.

Các thửa đất nêu trên do Công ty cổ phần thương mại D góp vốn quyền sử dụng đất bằng hình thức trả tiền thuê đất một lần vào Công ty cổ phần thương mại

B. Do đó, số tiền góp vốn của Công ty cổ phần thương mại D với hình thức trả tiền thuê đất một lần đối với các thửa đất nêu trên vào Công ty cổ phần thương mại B nên Công ty cổ phần thương mại D thống nhất toàn bộ số tiền góp vốn vào Công ty cổ phần thương mại B là tài sản của Công ty cổ phần thương mại B nên Công ty cổ phần thương mại D không có tranh chấp gì về số tiền góp vốn này.

**** Theo văn bản kiến nghị ngày 07/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần văn D và bà Lý Thu D có văn bản ý kiến như sau:***

Ông D và bà D có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần thương mại Satra T vào ngày 21/8/2006, tài sản cho thuê bao gồm có diện tích đất 3.734,1m$^2$ và căn nhà trên đất. Sau khi thuê, Công ty cổ phần thương mại Satra T đầu tư các tài sản trên thuê đất gồm: 02 bồn đứng dung tích 1.000.000 lít và 02 bồn nằm dung tích 100.000 lít và hệ thống đường ống.

Đến ngày 15/11/2011, hai bên ký phụ lục hợp đồng thay đổi tên bên thuê thành Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Đồng T, thời hạn thuê đến ngày 22/8/2020. Trong quá trình hoạt động, ông D và bà D được biết Công ty Đồng T tự ý sang nhượng cho Công ty cổ phần thương mại B để sử dụng phần đất thuê của ông D, bà D mà không có sự thông báo và đồng ý của ông D, bà D. Mãi đến tháng 12/2021 thì Công ty dầu khí B mới thương lượng xin ông D, bà D ký hợp đồng thuê tính từ ngày 01/8/2019 đến ngày 01/8/2024.

Các tài sản bên thuê đã đầu tư trên đất được đề cập trên là tài sản của bên thuê, trong quá trình hoạt động các công ty đã tự ý chuyển nhượng cho nhau mà không thông báo. Ông D, bà D chỉ cho thuê quyền sử dụng đất còn các tài sản trên đất mà Công ty đã đầu tư và thế chấp ngân hàng là quyền của công ty bên thuê nên không liên quan gì đến ông D, bà D. Hơn nữa, hợp đồng thuê giữa ông D, bà D và Công ty dầu khí B đã hết hạn vào ngày 01/8/2024, hai bên đang trong quá trình thoả thuận để gia hạn hợp đồng, trong trường hợp hai bên không tiếp tục gia hạn được hợp đồng thuê thì ông D, bà D yêu cầu Công ty dầu khí B di dời các tài sản trên đất thuê bao gồm các tài sản thế chấp ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng cho thuê.

Vì vậy, ông D và bà D khẳng định không liên quan gì đến tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty cổ phần thương mại B.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân

theo đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP A.

Buộc Công ty cổ phần thương mại dầu khí Cửu Long trả cho Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam số tiền gốc và lãi là 146.448.497.298 đồng.

Công nhận hiệu lực các hợp đồng thế chấp gồm:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 021/2014/PKHDN/TC ngày 17/01/2014.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 031/2015/HĐTC ngày 02/06/2015.

3. Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 116/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 03/06/2020.

4. Hợp đồng thế chấp kho chứa xăng dầu số 404/2014/PKHDN/TC ngày 28/08/2014.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 97/2016/PKHDN/HĐTC ngày 30/05/2016.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 436/2018/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 05/11/2018.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359/2019/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 21/10/2019.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 115/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 11/06/2020.

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 23/06/2020.

10. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 206/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 28/09/2020.

11. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 26/02/2021.

12. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 227/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

13. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 228/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

14. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 229/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021,

15. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 09/03/2023.

16 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 16/03/2023.

17. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 73/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 27/03/2023.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 và yêu cầu công nhận 17 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản nên, nguyên đơn và bị đơn đều đăng ký kinh doanh nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp về kinh doanh thương mại hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản" theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty cổ phần thương mại B được ký kết tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân tỉnh A, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh A, Ông Nguyễn Chí C là người đại diện theo uỷ quyền của Uỷ ban nhân dân tỉnh C, ông Trần Văn D và bà Lý Thu D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B trả số tiền gốc và lãi là 146.448.497.299 đồng và yêu cầu công nhận 17 hợp đồng thế chấp tài sản và quyền sử dụng đất gồm các hợp đồng thế chấp:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 021/2014/PKHDN/TC ngày 17/01/2014.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 031/2015/HĐTC ngày 02/06/2015.

3. Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 116/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 03/06/2020.

4. Hợp đồng thế chấp kho chứa xăng dầu số 404/2014/PKHDN/TC ngày 28/08/2014.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 97/2016/PKHDN/HĐTC ngày 30/05/2016.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 436/2018/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 05/11/2018.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359/2019/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 21/10/2019.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 115/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 11/06/2020.

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 23/06/2020.

10. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 206/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 28/09/2020.

11. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 26/02/2021.

12. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 227/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

13. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 228/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

14. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 229/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021,

15. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 09/03/2023.

16. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 16/03/2023.

17. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 73/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 27/03/2023.

[2.1] Đối với yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B trả số tiền gốc và lãi là 146.448.497.298 đồng.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 và các văn bản bổ sung cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay là 300.000.000.000 đồng (ba trăm tỷ đồng).

- Thời hạn giải ngân đến hết ngày 31/10/2023.

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

- Thời gian cho vay: 03 tháng/giấy nhận nợ.

- Thực hiện hợp đồng tín dụng: Chi nhánh Đồng Tháp đã giải ngân theo 16 giấy nhận nợ từ ngày 25/8/2023 đến ngày 28/9/2023, lãi suất cho vay là 9%/năm, mỗi giấy nhận nợ thời hạn vay là 03 tháng.

Từ khi Ngân hàng TMCP A giải ngân cho Công ty cổ phần thương mại B thì Công ty đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Từ ngày 27/11/2023 Công ty cổ phần thương mại B không trả gốc và lãi cho Ngân hàng.

[2.1.1] Đối với yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B trả số tiền gốc là 125.755.175.293 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào hợp đồng cho vay số 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 thì Ngân hàng TMCP A và Công ty cổ phần thương mại B đã ký hợp đồng cho vay với hạn mức là 300.000.000.0000 đồng (ba trăm tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng TMCP A đã giải ngân cho Công ty cổ phần thương mại B theo 16 biên nhận nợ với tổng số tiền là 128.021.192.690 đồng. Sau khi, giải ngân thì Công ty cổ phần thương mại B đã trả được số tiền gốc là 2.266.017.397 đồng cho Ngân hàng TMCP A. Đồng thời, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần thương mại B cũng thừa nhận số tiền nợ gốc còn lại là 125.755.175.293 đồng và cũng đồng ý trả số tiền gốc là 125.755.175.293 đồng cho Ngân hàng TMCP A. Do đó, Ngân hàng TMCP A yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B trả số tiền gốc là 125.755.175.293 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.1.2] Đối với yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B trả số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng tín dụng 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 do các bên tự nguyện xác lập, thỏa thuận. Theo như hợp đồng đã ký kết hai bên thoả thuận lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi quá hạn là 150%/năm và lãi suất chậm trả lãi là 8%/năm. Tuy nhiên, Công ty cổ phần thương mại B xin giảm 50% tiền lãi trong hạn và quá hạn do hoàn cảnh công ty đang gặp khó khăn còn tiền lãi chậm trả thì không đồng ý trả vì cho rằng lãi chồng lãi. Theo như hợp đồng giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty cổ phần thương mại D đã ký thì nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, và Điều 466 Bộ luật Dân sự, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện.

Đồng thời, Ngân hàng TMCP A và Công ty cổ phần thương mại B không thoả thuận về việc giảm lãi khi Công ty cổ phần thương mại dầu khí Cửu Long gặp khó khăn và tại phiên hoà giải và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần thương mại B cũng thừa nhận Công ty cổ phần thương mại B không thực hiện đúng theo thoả thuận hợp đồng mà hai bên đã ký kết đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Mặt khác, theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng quy định: *"Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả"*. Ngoài ra, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 08 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định: *"Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc quá hạn"*.

Theo Bảng kê tính lãi tiền vay đến ngày 10/2/2025 và theo lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cũng thừa nhận Công ty cổ phần thương mại B còn nợ của Ngân hàng TMCP A số tiền gốc và cũng không thanh toán tiền lãi theo như các bên đã thoả thuận.

Do đó, căn cứ các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 280, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016, Điều 8, Điều 10 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019, Công ty cổ phần thương mại B phải có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả và lãi phát sinh cho Ngân hàng.

Vì vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP A buộc Công ty cổ phần thương mại B phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền lãi trong hạn là 13.685.991.421 đồng, lãi quá hạn là 6.695.552.075 đồng, lãi chậm trả là 311.778.509 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 11/02/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay.

[2.1.3] Đối với yêu cầu công nhận các Hợp đồng thế chấp gồm:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 021/2014/PKHDN/TC, ngày 17/01/2014, tài sản thế chấp gồm:

- Xe oto nhãn hiệu TOYOTA FOTUNER, biển kiểm soát 64A – 004.12, theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001569 do Phòng cảnh sát giao thông Công an C cấp ngày 06/7/2012.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Vĩnh Long, ngày 17/01/2014 và có đăng ký thế chấp tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20/01/2014.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 031/2015/HĐTC, ngày 02/6/2015, tài sản thế chấp gồm:

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 5354 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 000935 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 16/10/2008.

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 5445 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001492 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 01/4/2009.

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 5765 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 0001623 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 06/5/2009.

- Xe oto Sitec chở nhiên liệu, biển kiểm soát 64H – 6561 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 000197 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh C cấp ngày 19/03/2010.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Vĩnh Long, ngày 02/6/2015 và có đăng ký thế chấp tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03/6/2015.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 116/2020/HĐBT/NHCT720-PTC, ngày 03/6/2020, tài sản thế chấp gồm:

- Xe oto nhãn hiệu Pickup, biển kiểm soát 65A – 187.68 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 033570 do Phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/3/2019.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 03/6/2020 và có đăng ký thế chấp tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/6/2020.

4. Hợp đồng thế chấp kho chứa xăng dầu số 404/2014/PKHDN/TC, ngày 28/8/2014, tài sản thế chấp gồm:

- Kho xăng dầu tổng sức chứa 2.200m$^2$, bao gồm: 02 bồn đứng dung tích 1.000.0000 lít/cái; 02 bồn nằm dung tích 100.000 lít/cái và hệ thống đường ống công nghệ tại địa chỉ: Số 2, ấp Tân Th, xã Bình Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 23/HĐCN.2012, ngày 01/6/20212 và hoá đơn giá trị gia tăng số 0006255, ngày 11/6/2012.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 01 tỉnh C, ngày 28/8/2014 và có đăng ký thế chấp tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05/9/2014.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 97/2016/PKHDN/HĐTC, ngày 30/5/2016, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 945,4m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng là 27,74m$^2$ tại thửa đất 540, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại đường Nguyễn Văn C, Phường An Kh, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do Sở Tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên chuyển đổi từ Phòng công chứng số 02 thành phố Cần Thơ, ngày 30/5/2016 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ, ngày 31/5/2016.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 436/2018/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 05/11/2018, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 3.594m$^2$ và tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng: 215 m$^2$, thuộc thửa đất sô 349, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại đường Trung H, ấp An Đ, xã Trung H, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 26/09/2018.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 05/11/2018 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, ngày 05/11/2018.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359/2019/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 21/10/2019, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 85,7m$^2$, thuộc thửa 562, tờ bản đồ số 16, toạ lạc tại đường Phó Cơ Đ, khóm A, Phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số phát hành BI 439538, số vào sổ cấp CT22720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/07/2017.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 21/10/2019 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, ngày 21/10/2019.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 115/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 11/06/2020, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất đất diện tích 471,8m$^2$, thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại ấp Tân Đ, xã Phú T, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo GCN số CP 236942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/01/2019.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Đất Mũi tỉnh Cà Mau, ngày 11/6/2020 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau, ngày 11/6/2020.

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 23/06/2020, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 993,7m$^2$, thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp An Ph, xã Long A, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số phát hành CQ 989165, số vào sổ cấp CT23582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/04/2019.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 23/6/2020 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, ngày 23/6/2020.

10. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 206/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 28/09/2020, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 6.179,6m$^2$, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 25, tạo lạc tại đường Bạch Đ, khóm A, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo GCN số phát hành BB 877697, số vào sổ cấp CT00005 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/12/2010.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm tỉnh Sóc Trăng, ngày 28/9/2020 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng, ngày 28/9/2020.

11. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 26/02/2021, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.457,4m$^2$ và tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng: 83,1m$^2$, thuộc thửa đất 481, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại đường đường Nam Kỳ Khởi Ng, khóm A, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc

Trăng theo GCN số CX 615036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT04576 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/12/2020.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm tỉnh Sóc Trăng, ngày 26/02/2021 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng, ngày 26/02/2021.

12. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 227/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.331,3m$^2$, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại Quốc lộ 1, xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208681, số vào sổ cấp GCN: CT71672 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.125,3m$^2$, thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại Quốc lộ 1, xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208682, số vào sổ cấp GCN: CT71673 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 19/11/2021 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, ngày 19/11/2021.

13. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 228/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021, có tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.582,4m$^2$, thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số DB208679, số vào sổ cấp GCN: CT71675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.358,8m$^2$, thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số CV887847, số vào sổ cấp GCN: CT71059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 14/10/2020.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 19/11/2021 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, ngày 19/11/2021.

14. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 229/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.960m$^2$, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo GCN số

DB208680, số vào sổ cấp GCN: CT71674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 02/11/2021.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật, ngày 19//11/2021 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, ngày 19/11/2021.

15. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 09/03/2023, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 371m$^2$, thuộc thửa đất 405, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại đường Bạch Đ, ấp Long B, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo GCN số CV 438646, số vào sổ cấp GCN: CT06151 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/05/2020.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Công Lý tỉnh Trà Vinh, ngày 09/03/2023 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh, ngày 09/03/2023.

16. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 16/03/2023, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 813,1m$^2$, thuộc thửa đất 196, tờ bản đồ số 37, toạ lạc tại đường Nam Sông H, ấp Ngan R, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng theo GCN số CQ 412175, số vào sổ cấp GCN: CT03435 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/08/2019.

- Quyền sử dụng đất đất diện tích 982,8m$^2$, thuộc thửa đất 102, tờ bản đồ số 37, toạ lạc tại đường Nam Sông H, ấp Ngan R, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng theo GCN số DC 977732, số vào sổ cấp GCN: CT05396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/01/2022.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm tỉnh Sóc Trăng, ngày 16/03/2023 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng, ngày 20/03/2023.

17. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 73/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 27/03/2023, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.458,9m$^2$ và tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu, tổng diện tích xây dựng: 64,7m$^2$, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại: đường Tri T , xã Núi T, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang theo GCN số CC 876364, số vào sổ cấp GCN: CT14649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 01/11/2016.

Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng số 01 An Giang, ngày 27/03/2023 và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang, ngày 27/03/2023.

Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo cho khoản vay Công ty cổ phần thương mại dầu khí Cửu Long đã ký 17 hợp đồng thế chấp nêu trên. Toàn bộ các tài sản mà Công ty cổ phần thương mại B thế chấp tại Ngân hàng TMCP A đều do Công ty cổ phần thương mại B đứng tên, các hợp đồng thế chấp đều được công chứng chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm và đăng ký thế chấp. Do đó, Công ty cổ phần thương mại B thế chấp các tài sản nêu trên là hợp pháp. Đồng thời, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của của bị đơn cũng đồng ý công nhận 17 hợp đồng thế chấp theo như yêu cầu của nguyên đơn.

- Đối với các diện tích đất mà Công ty cổ phần thương mại B thuê gồm các diện tích đất như sau:

+ Diện tích đất 371m$^2$, thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại đường Bạch Đ, ấp Long B, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của Công ty cổ phần thương mại B thuê đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh A vào ngày 13/5/2020. Đến ngày 18/5/2020 Công ty cổ phần thương mại B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Diện tích đất 2.582,4m$^2$, thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và diện tích 1.960m$^2$, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của Công ty cổ phần thương mại Bthuê đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh C vào ngày 15/10/2021 do Công ty cổ phần thương mại D góp vốn bằng hình thức trả tiền thuê đất 01 lần. Đến ngày 02/11/2021 Công ty cổ phần thương mại B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Diện tích đất 2.125,3m$^2$, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 26 và diện tích đất 3.331,3m$^2$, thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 26 cùng toạ lạc tại Quốc lộ 1, xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của Uỷ ban nhân dân tỉnh C cho Công ty cổ phần thương mại B thuê vào ngày 15/10/2021 do Công ty cổ phần thương mại D góp vốn bằng hình thức trả tiền thuê đất 01 lần. Đến ngày 02/11/2021 Công ty cổ phần thương mại B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Diện tích đất 1.358,8m$^2$, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại xã Hoà Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của Uỷ ban nhân dân

tỉnh C cho Công ty cổ phần thương mại B thuê vào ngày 05/10/2020. Đến ngày 14/10/2020 Công ty cổ phần thương mại B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Diện tích đất 993,7m$^2$, thuộc thửa số 428, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại xã Long A, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của Uỷ ban nhân dân tỉnh C cho Công ty cổ phần thương mại B thuê vào ngày 17/4/2019. Đến ngày 17/04/2019, Công ty cổ phần thương mại B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với diện tích đất thuộc thửa số 106 và thửa 593, cùng tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại Quốc lộ 5, xã Hòa Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và diện tích đất thuộc thửa số 30 và 33, cùng tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại Quốc lộ 1, xã Phú Th, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do Công ty cổ phần thương mại D góp vốn bằng hình thức trả tiền thuê đất một lần vào Công ty cổ phần thương mại B. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, Công ty cổ phần thương mại D đều thống nhất số tiền góp vốn vào Công ty cổ phần thương mại B để thuê các thửa đất nêu trên của Uỷ ban nhân dân tỉnh C là tài sản của Công ty cổ phần thương mại B. Còn đối với các thửa đất số 405, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại đường Bạch Đ, ấp Long B, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh là do Công ty cổ phần thương mại B thuê của Uỷ ban nhân dân tỉnh Trà Vinh và thửa số 428, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại xã  Long A, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do Công ty cổ phần thương mại B thuê của Uỷ ban nhân dân tỉnh C. Sau khi ký hợp đồng thuê, Công ty cổ phần thương mại B đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất thuê nêu trên.

Đồng thời, theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 2024 quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ sau đây: *"Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật"*.

Từ những cơ sở nêu trên, toàn bộ các thửa đất Công ty cổ phần thương mại B thuê vẫn được thế chấp theo quy định. Vì vậy, Ngân hàng TMCP A yêu cầu công nhận 17 hợp đồng thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của Công ty cổ phần thương mại B xin giảm 50% lãi trong hạn và quá hạn và không đồng ý trả tiền lãi chậm trả. Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP

A về tiền lãi trong hạn, quá hạn và lãi chậm trả. Do đó, lời trình bày của Công ty cổ phần thương mại B là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với lời trình bày của ông D và bà D: Theo văn bản kiến nghị, ngày 07/11/2024 của ông Trần Văn D và bà Lý Thu D có trình bày: Hợp đồng thuê giữa ông D, bà D và Công ty cổ phần thương mại B đã hết hạn vào ngày 01/8/2024, hai bên đang trong quá trình thoả thuận để gia hạn hợp đồng. Trong trường hợp, hai bên không tiếp tục gia hạn được hợp đồng thuê thì ông D, bà D yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B di dời các tài sản trên đất thuê bao gồm các tài sản thế chấp ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng cho thuê. Toà án đã ra Thông báo về việc nộp đơn khởi kiện số 14/TB-TA, ngày 14/01/2025 về việc ông Dũng và bà D có yêu cầu Công ty cổ phần thương mại B di dời các tài sản trên đất thuê và trường hợp Công ty cổ phần thương mại B di dời các tài sản trên đất thuê thì có thiệt hại gì đến phần diện tích đất thuê. Trường hợp, có thiệt hại xảy ra, ông D và bà D có yêu cầu gì đối với Công ty cổ phần thương mại B.

Tuy nhiên, cho đến nay ông D và bà D không có nộp đơn khởi kiện. Do đó, sau này ông D, bà D có tranh chấp với Công ty cổ phần thương mại B thì tranh chấp bằng vụ án khác.

[5] Xét Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 254.448.497 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của 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. Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và các chi phí khác là 37.126.241 đồng Công ty cổ phần thương mại B phải chịu. Do Ngân hàng TMCP A đã tạm ứng số tiền này nên Công ty cổ phần thương mại B phải có trách nhiệm trả số tiền 37.126.241 đồng cho Ngân hàng TMCP A theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*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, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 299, Điều 303, Điều 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 33 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; 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;

Căn cứ Nghị định số 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;

Căn cứ Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước.

Căn cứ vào các Điều 8, Điều 10, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP A.

Buộc Công ty cổ phần thương mại B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền gốc và lãi là: 146.448.497.299 đồng (một trăm bốn mươi sáu tỷ bốn trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi chín đồng). Trong đó: nợ gốc là 125.755.175.293 đồng, lãi trong hạn là 13.685.991.424 đồng, lãi quá hạn số tiền là 6.695.552.075 đồng, lãi chậm trả lãi số tiền là 311.778.509 đồng.

Công ty cổ phần thương mại B còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 11/02/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của 189/2022/HĐCVHM/NHCT720-PTC, ngày 12/7/2022 thì lãi suất mà Công ty cổ phần thương mại B phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP A và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất.

2. Công nhận hiệu lực các hợp đồng thế chấp gồm:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 021/2014/PKHDN/TC ngày 17/01/2014.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 031/2015/HĐTC ngày 02/06/2015.

3. Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 116/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 03/06/2020.

4. Hợp đồng thế chấp kho chứa xăng dầu số 404/2014/PKHDN/TC ngày 28/08/2014.

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 97/2016/PKHDN/HĐTC ngày 30/05/2016.

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 436/2018/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 05/11/2018.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359/2019/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 21/10/2019.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 115/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 11/06/2020.

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 23/06/2020.

10. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 206/2020/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 28/09/2020.

11. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 26/02/2021.

12. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 227/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

13. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 228/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021.

14. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 229/2021/HĐBĐ/NHCT720-PTC ngày 19/11/2021,

15. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 09/03/2023.

16 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 16/03/2023.

17. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 73/2023/HĐBĐ/NHCT720-CUU LONG ngày 27/03/2023.

Trong trường hợp, Công ty cổ phần thương mại B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài

sản bảo đảm tại các hợp đồng thế chấp nêu trên để thi hành án theo quy định pháp luật.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 254.448.497 đồng (hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của 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.

Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí và Ngân hàng TMCP A được nhận lại số tiền án phí là 171.107.000 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu một trăm lẻ bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0009770, ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và các chi phí khác là 37.126.241 đồng (ba mươi bảy triệu một trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi mốt đồng) Công ty cổ phần thương B phải chịu. Do Ngân hàng TMCP A đã tạm ứng số tiền này nên Công ty cổ phần thương mại B phải có trách nhiệm trả số tiền 37.126.241 đồng (ba mươi bảy triệu một trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi mốt đồng) cho Ngân hàng TMCP A theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b 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:***
- Đương sự;
- Chi cục THATPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

*(Đã ký)*

**Lê Thị Huế**