TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THANH HÓA** **TỈNH THANH HÓA** Bản án số: 09/2023/KDTM-ST Ngày: 06/9/2023. V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HOÁ - TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Phương.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Tuyên;
Bà Nguyễn Thị Loan.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện VKSND thành phố Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thanh H - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/ TLST- KDTM ngày 11 tháng 5 năm 2023 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2023/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn M – Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh B.

Địa chỉ: Số A Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

(Văn bản ủy quyền số 2665/QĐ- NHNo - PC ngày 01/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thu H1, thuộc Công ty L.

- Bị đơn: Công ty TNHH X.

Địa chỉ: Số A Q, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình T – Giám đốc.

Tại phiên tòa các bên đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH X, trước đây là Công ty cổ phần X, (sau đây viết tắt là Công ty X), là khách hàng quan hệ tín dụng với Ngân hàng N (sau đây viết tắt là A) từ năm 2017, với mục đích vay vốn để đầu tư xây dựng, bổ sung vốn lưu động kinh

doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, tổ chức sự kiện trên địa bàn thành phố T. Trên cơ sở Giấy đề nghị vay vốn, phương án vay vốn của Công ty X, A đã thẩm định, đánh giá mục đích vay vốn, phương án kinh doanh, tài sản thế chấp,… của Công ty X và đã phê duyệt cho Công ty X vay vốn với tổng số tiền cho vay tối đa là 17.884.001.500 đồng.

Để thực hiện vay vốn, Công ty X đã ký với A những Hợp đồng tín dụng cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo. Theo Hợp đồng này, A đã giải ngân tổng số tiền 3.500.000.000 đồng, quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty X đã trả: gốc: 0 đồng, lãi trong hạn đã trả: 65.967.887 đồng, lãi quá hạn đã trả: 0 đồng. Còn dư nợ gốc: 3.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 201.422.951 đồng, nợ lãi quá hạn: 58.385.408 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo. Theo Hợp đồng này, A đã giải ngân tổng số tiền 5.000.000.000 đồng, quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty X đã trả nợ gốc: 1.035.000.000 đồng, lãi trong hạn đã trả 1.645.480.790 đồng, lãi quá hạn đã trả 0 đồng. Còn dư nợ gốc: 3.965.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 917.081.748 đồng, nợ lãi quá hạn: 20.655.226 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo. Theo Hợp đồng này, A đã giải ngân tổng số tiền 5.000.000.000 đồng, quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty X đã trả nợ gốc: 927.893.000 đồng, lãi trong hạn đã trả 1.177.813.831 đồng, lãi quá hạn đã trả 0 đồng. Còn dư nợ gốc: 4.072.107.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 984.957.264 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.721.006 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo. Theo Hợp đồng này, A đã giải ngân tổng số tiền 6.840.352.000 đồng, quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty X đã trả nợ gốc: 793.457.500 đồng, lãi trong hạn đã trả 901.091.211 đồng, lãi quá hạn đã trả 0 đồng. Còn dư nợ gốc: 6.046.894.500 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.471.781.850 đồng, nợ lãi quá hạn: 31.517.613 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo. Theo Hợp đồng này, A đã giải ngân tổng số tiền 300.000.000 đồng, quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty X đã trả: Gốc 0 đồng, lãi trong hạn đã trả 10.560.000 đồng, lãi quá hạn đã trả 0 đồng; Còn dư nợ gốc: 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 17.449.315 đồng, nợ lãi quá hạn: 504.795 đồng.

Như vậy Tổng số tiền mà A đã giải ngân theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên là: 20.640.352.000 đồng. Số tiền Công ty X đã trả được cho A 2.756.350.500 đồng tiền gốc, lãi trong hạn đã trả 3.800.913.719 đồng.

Đến ngày 26/04/2023, Công ty X đã vi phạm cam kết trả nợ gốc, lãi đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên. Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN ngày 30/07/2021 của Ngân hàng N1 quy định về nguyên tắc tự

phân loại nợ thì: "Toàn bộ dư nợ và số dư cam kết ngoại bảng của một khách hàng tại một tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải được phân loại vào cùng một nhóm nợ. Đối với khách hàng có từ hai khoản nợ và/hoặc cam kết ngoại bảng trở lên tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà có bất cứ một khoản nợ hoặc cam kết ngoại bảng nào bị phân loại vào nhóm có mức độ rủi ro cao hơn các khoản nợ hoặc cam kết ngoại bảng khác thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đó phải phân loại lại các khoản nợ và/hoặc cam kết ngoại bảng còn lại của khách hàng vào nhóm có mức độ rủi ro cao nhất".

Như vậy, do Công ty X đã vi phạm cam kết trả nợ của các Hợp đồng tín dụng nêu trên nên toàn bộ khoản nợ của Công ty X sẽ bị chuyển sang nợ quá hạn và Công ty X bị xếp vào nhóm khách hàng thuộc nhóm có mức độ rủi ro cao nhất tức là nhóm 5 – nợ có khả năng mất vốn và A có quyền khởi kiện để thu hồi nợ.

Tính đến ngày 06/9/2023, tổng số tiền mà Công ty X còn nợ A là: 21.601.478.676 đồng, trong đó: nợ gốc là 17.884.001.500 đồng, lãi trong hạn là: 3.592.693.128 đồng, lãi quá hạn: 124.784.048 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay tại A, Công ty X đã dùng tài sản của mình để bảo đảm cho các khoản vay của các Hợp đồng tín dụng nêu trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019 ký kết giữa Ngân hàng N với Công ty TNHH X.

Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của Công ty X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS508247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/09/2019 cho Công ty TNHH X (trước đây là Công ty Cổ phần X), số vào sổ CT09102 Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 23/08/2006. Thông tin tài sản thế chấp cụ thể:

- Công trình xây dựng khác: Dự án khách sạn M2

+ Loại nhà: Nhà Massage

Tổng diện tích sàn: 1.569m^2 ; Diện tích xây dựng: 523m^2; Cấp công trình: 3

+ Loại nhà: Khu vui chơi, cây xanh, thể dục thể thao

Tổng diện tích sàn: 860m^2; Diện tích xây dựng: 860m^2; Cấp công trình: 4

- Các tài sản khác gắn liền với thửa đất nêu trên hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019.

Những tài sản nêu trên gắn liền với thửa đất sau:

- Tên người sử dụng đất: Công ty TNHH X.
- Thửa đất số: 562, tờ bản đồ số: 23 (đo vẽ năm 2012).
- Địa chỉ: phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.
- Diện tích: 5.944m^2.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 23/08/2056.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Việc thế chấp tài sản của các bên liên quan là tự nguyện, Hợp đồng thế chấp

được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Từ những lý do nêu trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng N khởi kiện đối với Công ty X đến Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa và đề nghị Tòa xem xét, giải quyết:

Tuyên Công ty TNHH X đã vi phạm Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo.

Buộc Công ty TNHH X phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày 06/9/2023 là: 21.601.478.676 đồng, trong đó: nợ gốc là 17.884.001.500 đồng, lãi trong hạn là: 3.592.693.128 đồng, lãi quá hạn: 124.784.048 đồng.

Và lãi phát sinh từ ngày 07/9/2023 cho đến khi Công ty X thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Trong trường hợp Công ty X không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên để thu hồi nợ là: Toàn bộ tài sản hợp pháp gắn liền với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 23 (đo vẽ năm 2012), địa chỉ phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 5.944m^2 được hình thành trước, trong và sau khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS508247 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 23/09/2019 cho Công ty TNHH X, số vào sổ CT09102 Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 23/08/2006.

* Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Lê Đình T trình bày:

Ông T thống nhất với nội dung các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa A với Công ty X (khi ký hợp đồng là Công ty cổ phần X), số tiền A đã giải ngân cho Công ty X và số tiền Công ty X đã trả cho A như phía nguyên đơn trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với A từ ngày 26/04/2023.

Tạm tính đến ngày 06/9/2024, Công ty X còn nợ A tổng số tiền là: 21.601.478.676 đồng, trong đó: nợ gốc là 17.884.001.500 đồng, lãi trong hạn là: 3.592.693.128 đồng, lãi quá hạn: 124.784.048 đồng.

Nay A khởi kiện yêu cầu Công ty X phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ nêu trên thì phía bị đơn thống nhất với số nợ mà ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc Công ty X phải trả cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định

của pháp luật. Trường hợp Công ty X không trả được nợ cho ngân hàng thì phía bị đơn đồng ý để A yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là nhà massage, diện tích xây dựng 523 m^2, diện tích sàn 1569 m^2 và khu vui chơi, cây xanh thể dục thể thao, diện tích xây dựng 860m^2, diện tích sàn 860m^2 (đúng như sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền với khu đất số 151/SĐTS, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 04/7/2023) tại thửa đất số 562, bản đồ địa chính số 23. Ngoài ra trên thửa đất số 562, bản đồ địa chính số 23 còn có các tài sản khác gồm: Nhà làm việc, diện tích: 163,2m^2, diện tích sàn 163,2m^2; nhà kho diện tích: 20,7 m^2, diện tích sàn 20,7 m^2; nhà bảo vệ: diện tích: 33,9m^2, diện tích sàn 33,9m^2 như sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền với khu đất số 151/SĐTS, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 04/7/2023); san lấp mặt bằng, đường giao thông, rãnh thoát nước; hàng rào cổng ra vào, biển hiệu; hệ thống cấp nước sinh hoạt. Những tài sản này không phải là tài sản bảo đảm trong Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3532/247/2029 ngày 23/9/2023 nên Công ty X không đồng ý để cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Về xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc thu thập chứng cứ, về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc tống đạt các văn bản tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn: đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Công ty X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày

30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo ký giữa Ngân hàng N với Công ty cổ phần X – nay là Công ty TNHH X là hợp đồng do hai bên tự nguyện ký, hai bên đều có giấy phép đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận.

Theo hồ sơ khởi kiện mà Ngân hàng cung cấp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cảu Công ty TNHH X, thì Công ty TNHH X có trụ sở tại thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Do vậy khi có tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân cấp huyện. Việc Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty X có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và nợ lãi, lãi phát sinh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và các giấy nhận nợ kèm theo các hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 06/9/2023 là: 21.601.478.676 đồng, trong đó: nợ gốc là 17.884.001.500 đồng, lãi trong hạn là: 3.592.693.128 đồng, lãi quá hạn: 124.784.048 đồng.

Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn, cùng các tài liệu, chứng cứ thể hiện: Ngân hàng N có quan hệ tín dụng với Công ty TNHH X thông qua Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; mục đích vay vốn để đầu tư xây dựng, bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, tổ chức sự kiện trên địa bàn thành phố T; lãi suất cho vay trung hạn tại thời điểm giải ngân là 10%/năm, lãi suất cho vay ngắn hạn tại thời điểm giải ngân là 7,5%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thông qua các giấy nhận nợ, số tiền A đã giải

ngân cho Công ty X là 20.640.352.000 đồng. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Công ty X đã trả được cho A 2.756.350.500 đồng tiền gốc, lãi trong hạn đã trả 3.800.913.719 đồng. Tuy nhiên đến ngày 26/04/2023, Công ty X đã vi phạm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên nên trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là A đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết buộc bị đơn là Công ty X phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tổng số tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng nói trên tính đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục tính lãi theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các phụ lục kèm theo cho đến khi Công ty X trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Đại diện theo pháp luật của bị đơn đồng ý nhận trách nhiệm trả nợ cho A và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng tín dụng và các thủ tục vay vốn tại Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trong quá trình thực hiện hợp đồng A đã giải ngân đủ số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký, Công ty X đã nhận đủ số tiền vay thể hiện tại các giấy nhận nợ. Như vậy, A đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, việc Công ty X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho A là vi phạm nghĩa vụ trả nợ do các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các phụ lục, giấy nhận nợ kèm theo. Do vậy, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín, phụ lục, phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo, các giấy nhận nợ nêu trên tính đến ngày 06/9/2023 là: 21.601.478.676 đồng, trong đó: nợ gốc là 17.884.001.500 đồng, lãi trong hạn là: 3.592.693.128 đồng, lãi quá hạn: 124.784.048 đồng. Cụ thể từng hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo, các giấy nhận nợ là: dư nợ gốc: 3.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 201.422.951 đồng, nợ lãi quá hạn: 58.385.408 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và các giấy nhận nợ là dư nợ gốc: 3.965.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 917.081.748 đồng, nợ lãi quá hạn: 20.655.226 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và các giấy nhận nợ là dư nợ gốc: 4.072.107.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 984.957.264 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.721.006 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và các giấy nhận nợ là. dư nợ gốc: 6.046.894.500 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.471.781.850 đồng, nợ lãi quá hạn: 31.517.613 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và các giấy nhận nợ là dư nợ gốc: 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 17.449.315 đồng, nợ lãi quá hạn: 504.795

đồng.

Và tuyên tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định tại các Điều 91, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 117, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ nêu trên:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019, số công chứng 5181, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2019 tại Văn Phòng C và các Phụ lục kèm theo. Tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất thuê tại: thửa đất số: 562, tờ bản đồ số: 23 (đo vẽ năm 2012); địa chỉ thửa đất: phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; diện tích đất thuê: 5.944m^2; thời hạn sử dụng đất: đến ngày 23/08/2056; mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ; Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS508247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/09/2019 cho Công ty Cổ phần X (nay là Công ty TNHH X), số vào sổ CT09102, Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 23/08/2006. Tài sản gắn liền với đất là Dự án khách sạn M2.

+ Loại nhà: Nhà Massage

Tổng diện tích sàn: 1.569m^2; Diện tích xây dựng: 523m^2; Cấp công trình: 3

+ Loại nhà: Khu vui chơi, cây xanh, thể dục thể thao

Tổng diện tích sàn: 860m^2; Diện tích xây dựng: 860m^2; Cấp công trình: 4

Các tài sản khác xây dựng hợp pháp gắn liền với thửa đất nêu trên hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019.

Hội đồng xét xử nhận thấy: hợp đồng thế chấp được ký kết giữa A và Công ty X nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc, được lập thành văn bản, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, các điều khoản của hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên xác định là hợp pháp và các bên có nghĩa vụ thực hiện. Mặt khác trong hợp đồng thế chấp đã nêu rõ nội dung hợp đồng thế chấp và phạm vi bảo đảm là bên thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay bao gồm: nợ gốc, lãi tiền vay trong hạn, lãi tiền vay quá hạn và các chi phí phát sinh liên quan của số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bên vay.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 23 (đo vẽ năm 2012). Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, trên thửa đất có các tài sản như sau:

- Hai tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 508247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho Công ty cổ phần X ngày 23/9/2019,

gồm: Nhà masage, diện tích xây dựng: 523m^2, diện tích sàn: 1.569m^2, kết cấu công trình: bê tông cốt thép, số tầng: 03 và khu vui chơi, cây xanh thể dục thể thao, diện tích xây dựng: 860m^2, diện tích sàn: 860m^2, kết cấu công trình: cột bê tông, mái tôn, số tầng: 01.

- Ngoài ra trên thửa đất còn có các tài sản chưa được chứng nhận quyền sở hữu gồm: Nhà làm việc, tích xây dựng: 163,2m^2, diện tích sàn: 163,2m^2, kết cấu công trình: bê tông cốt thép, số tầng: 01; nhà kho, diện tích xây dựng: 20,7m^2, diện tích sàn: 20,7m^2, kết cấu công trình: cột sắt, mái tôn, số tầng: 01; nhà bảo vệ, diện tích xây dựng: 33,9m^2, diện tích sàn: 33,9m^2, kết cấu công trình: tường gạch, mái tôn, số tầng: 01 và hàng rào, cổng ra vào, biển hiệu.

(Theo sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền khu đất số 151/SĐTS, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đ đo vẽ ngày 04/7/2023).

Ngày 27/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đã có văn bản gửi các cơ quan chuyên môn liên quan đề nghị các cơ quan có ý kiến bằng văn bản đối với các tài sản của Công ty X xây dựng trên diện tích 5.944m^2 nêu trên nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu. UBND tỉnh T, Sở Xây dựng tỉnh T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, UBND thành phố T đã có văn bản trả lời Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đối với các tài sản mà Công ty X xây dựng nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

Tại công văn số 4990/UBND-TNMT, ngày 10/8/2023, UBND thành phố T có ý kiến: "Theo Tổng Mặt bằng xây dựng số 1083/UBND-QLĐT do Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt ngày 03/7/2009 cho Công ty TNHH X, cho thấy các hạng mục xây dựng Nhà làm việc diện tích xây dựng: 163,2m^2, số tầng: 01, kết cấu bê tông cốt thép; nhà kho, diện tích xây dựng: 20,7m^2, số tầng: 01, kết cấu cột sắt, mái tôn; nhà bảo vệ, diện tích xây dựng: 33,9m^2, số tầng: 01, kết cấu tường gạch, mái tôn, không có trong Mặt bằng xây dựng đã được thành phố phê duyệt…Theo đó biện pháp khắc phục đối với các hạng mục không có trong Tổng mặt bằng xây dựng, UBND thành phố sẽ thông báo để yêu cầu Công ty TNHH X tháo dỡ các hạng mục công trình trên theo quy định".

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày toàn bộ tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đến nay đã có thay đổi theo như sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền khu đất số 151/SĐTS, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đ đo vẽ ngày 04/7/2023, tài sản bảo đảm vẫn do Công ty T1 quản lý, sử dụng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực đối với các bên. Về diện tích đất 5.944m^2 là loại đất được nhà nước cho Công ty X thuê và đóng tiền thuế thuê đất hàng năm. Do đó căn cứ Điều 175, khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp Công ty X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm được xây dựng hợp pháp mà các bên đã ký kết và được chứng nhận quyền sở hữu gắn liền với đất thuê theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019, tại thửa đất số: 562, tờ bản đồ số: 23 (đo vẽ năm 2012); địa chỉ thửa đất: phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS508247 ngày 23/09/2019 cho Công ty Cổ phần X (nay là Công ty TNHH X) để thu hồi nợ là phù hợp với các quy định tại các Điều 299, 319, khoản 1 Điều 326 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với những tài sản xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu thì được xử lý theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất nêu trên, những tài sản xây dựng không đúng quy định thì được xử lý theo quyết định của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

[4]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí mà nguyên đơn đó nộp theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Công nhận nguyên đơn tự nguyện nộp và chi xong.

[5] Về án phí*:* Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm e tiểu mục 1.4 mục 1 phần II Mục A Nghị quyết 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. Trả lại cho A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 299, 319, khoản 1 Điều 326, Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Điều 175, khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm e tiểu mục 1.4 mục 1 phần II Mục A Nghị quyết 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Buộc Công ty TNHH X trả cho Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 06/9/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và Các khế ước nhận nợ kèm theo là: 21.601.478.676 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 17.884.001.500 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 3.592.693.128 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 124.784.048 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm công ty TNHH X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/09/2017-DN ngày 22/09/2017 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534/BĐ/35/2018-DN ngày 30/10/2018 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-201901556 ký ngày 30/09/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202201823 ký ngày 26/08/2022 và Phụ lục ký kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 3534-LAV-202202202 ký ngày 25/10/2022 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi hợp đồng tín dụng ký kèm theo và các khế ước nhận nợ kèm theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ là tài sản gắn liền với thửa đất số: 562, tờ bản đồ số: 23 (đo vẽ năm 2012); địa chỉ thửa đất: phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS508247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/09/2019 cho Công ty Cổ phần X (nay là Công ty TNHH X), số vào sổ CT09102, Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 23/08/2006 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3534/247/2019 ngày 23/09/2019, số công chứng 5181, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2019 tại Văn Phòng C và các Phụ lục kèm theo, là những tài sản xây dựng hợp pháp, được chứng nhận quyền sở hữu. Thông tin tài sản thế chấp: Dự án khách sạn M2, gồm:

+ Loại nhà: nhà M1

Tổng diện tích sàn: 1.569m^2; diện tích xây dựng: 523m^2; cấp công trình: 3

+ Loại nhà: khu vui chơi, cây xanh, thể dục thể thao.

Tổng diện tích sàn: 860m^2; diện tích xây dựng: 860m^2; cấp công trình: 4.

Đối với những tài sản xây dựng không đúng quy định thì được xử lý theo quyết định của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công nhận nguyên đơn tự nguyện nộp và đã chi xong.

4. Về án phí: Ngân hàng N không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 64.411.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thanh Hóa theo biên lai thu tiền số AA/2021/0003004 ngày 09/5/2023.

Công ty TNHH X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 129.601.000 đồng (đã làm tròn số).

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Thanh Hóa ;
- VKSND TP Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa
- Chi cục THADS TP Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

.

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

Trần Thị Thu Phương