| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ LONG MỸ**<br>**TỈNH HẬU GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do- Hạnh Phúc** |

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày: 03 – 4 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ**
**TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Lil

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Văn Qui

Ông Nguyễn Văn Trưởng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Ngà – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Mỹ Diện – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLST-KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2024/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐST-KDTM, ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. 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, Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Lê Viết Q, Chức vụ Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh tỉnh H.

Địa chỉ: số B, đường V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:*

1/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986 (có mặt).

2/ Ông Nguyễn Minh A, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: số B, đường V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*2. Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tạ Ngọc L, Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số D, đường C, khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Bá H, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Ông Lê Bá H, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Trần Diệu B, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng N, có người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A trình bày:

- Ngày 31/08/2015 Công ty trách nhiệm hữu hạn T (gọi tắt là Công ty T) ký hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201503153/HĐTD với Ngân hàng N, chi nhánh tỉnh H (gọi tắt là Ngân hàng N) để vay số tiền 25.000.000.000 đồng (*Hai mươi lăm tỷ đồng*), mục đích sử dụng vốn vay là để thực hiện dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp Giai đoạn 3, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là thị xã L, tỉnh Hậu Giang), thời hạn vay 60 tháng, đến hạn trả nợ ngày 15/08/2020; Lãi suất cho vay theo mức lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở được Ngân hàng N1 công bố hàng năm và được áp dụng cho các khoản vay có dư nợ trong năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn, trả lãi vay theo định kỳ 03 tháng/lần, trả vào ngày 15.

Đối với Hợp đồng tín dụng này tính đến ngày 03/4/2024 Công ty T còn nợ Ngân hàng N là 18.228.178.224 đồng (*Mười tám tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi bốn đồng*), trong đó nợ gốc là 13.687.500.000 đồng (*Mười ba tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn là 4.663.669.812 đồng (*Bốn tỷ, sáu trăm sáu mươi ba triệu,*

*sáu trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng*), lãi quá hạn là 1.126.619.866 đồng (*Một tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm mười chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*).

- Ngày 27/12/2017 Công ty T ký Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201703633 với Ngân hàng N vay số tiền 2.100.000.000 đồng (*Hai tỷ một trăm triệu đồng*), mục đích sử dụng vốn vay là để mua đất mở rộng sản xuất kinh doanh, thời hạn vay là 60 tháng, đến hạn trả nợ ngày 27/12/2022. Lãi suất cho vay theo lãi suất số tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 7,5%/năm, hoặc theo giấy nhận nợ từng thời điểm. Khi có sự biến động của lãi suất thị trường, lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh tăng/giảm khi có quyết định thay đổi lãi suất cho vay của Giám đốc Ngân hàng N bằng văn bản, trên cơ sở lãi suất của Ngân hàng N1 và quy định của Tổng Giám đốc Ngân hàng N lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn, lãi phạt chậm trả là 10%/năm , trả lãi vay theo định kỳ 03 tháng/lần trả vào ngày 15.

Đối với Hợp đồng tín dụng này tính đến ngày 03/4/2024 Công ty T còn nợ Ngân hàng N là 1.765.400.000 đồng (*Một tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng*), trong đó nợ gốc là 1.260.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm sáu mươi triệu đồng*), lãi trong hạn là 382.410.000 đồng (*Ba trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm mười nghìn đồng),* lãi quá hạn là 122.990.000 đồng (*Một trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng*).

Để đảm bảo cho các khoản vay trên phía Công ty T ký kết với Ngân hàng N các Hợp đồng thế chấp gồm:

1/ Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7000-LCP-201400052/HĐTC, ngày 21/01/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, gồm:

- Tài sản bảo đảm là nhà ở: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 67,0 $m^2$, diện tích sử dụng 67,0 $m^2$, số tầng 01 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH 163211, số vào sổ CH01754 thửa đất 1428 diện tích 93,0$m^2$ do Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/08/2011 mang tên Trần Diệu B.

- Tài sản là quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00832 thửa đất 1592 diện tích 330$m^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 23/4/2002 mang tên Trần Diệu B.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH 163211, số vào sổ CH01754 thửa đất 1428 diện tích 93,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/08/2011 mang tên Trần Diệu B.

2/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 7000-LCP-201400053/HĐTC, ngày 21/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086953, số vào sổ CT00515 thửa đất 2735 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086981, số vào sổ CT00494 thửa đất 2755 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086970, số vào sổ CT00536 thửa đất 2721 diện tích 67,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086963, số vào sổ CT00530 thửa đất 2727 diện tích 60,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086928, số vào sổ CT00543 thửa đất 2710 diện tích 82,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC097013, số vào sổ CT00498 thửa đất 2753 diện tích 13,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086927, số vào sổ CT00541 thửa đất 2714 diện tích 45,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086954, số vào sổ CT00516 thửa đất 2736 diện tích 42,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086975, số vào sổ CT00488 thửa đất 2766 diện tích 45,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191224, số vào sổ CT03237 thửa đất 2931 diện tích 360,7m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191223, số vào sổ CT03236 thửa đất 2929 diện tích 542m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086979, số vào sổ CT00492 thửa đất 2759 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086978, số vào sổ CT00491 thửa đất 2758 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086991, số vào sổ CT00477 thửa đất 2777 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191217, số vào sổ CT03230 thửa đất 2926 diện tích 14,4m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086935, số vào sổ CT00550 thửa đất 2705 diện tích 20,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086984, số vào sổ CT00497 thửa đất 2752 diện tích 29m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC097015, số vào sổ CT00493 thửa đất 2760 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191220, số vào sổ CT03233 thửa đất 2924 diện tích 14,7m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191218, số vào sổ CT03233 thửa đất 2927 diện tích 13,4m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191225, số vào sổ CT03238 thửa đất 2932 diện tích 268,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086922, số vào sổ CT00560 thửa đất 2783 diện tích 42m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2010.

- giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành bc086993, số vào sổ ct00479 thửa đất 2774 diện tích 185m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086936, số vào sổ CT00551 thửa đất 2706 diện tích 45,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086957, số vào sổ CT00519 thửa đất 2733 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086994, số vào sổ CT00480 thửa đất 2775 diện tích 240,8m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086913, số vào sổ CT00523 thửa đất 2776 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC102840, số vào sổ CT02043 thửa đất 2761 diện tích 607,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086945, số vào sổ CT00507 thửa đất 2745 diện tích 35m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086960, số vào sổ CT00522 thửa đất 2730 diện tích 60m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086920, số vào sổ CT00558 thửa đất 2778 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

3/ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201400261/HĐTC,

ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC078758, số vào sổ CT04547 thửa đất 2703 diện tích 49,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 10/12/2013.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC078761, số vào sổ CT04551 thửa đất 2723 diện tích 45,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 10/12/2013.

4/ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400262/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, gồm:

Tài sản thế chấp là nhà cấp 4; Tổng diện tích sử dụng 571,0 m$^2$; Tổng diện tích xây dựng 565 m$^2$; số tầng: 01; Thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086935, số vào sổ CT00550 thửa đất 2705 diện tích 20,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086936, số vào sổ CT00551 thửa đất 2706 diện tích 45,5m$^2$ do ỦY BAN NHÂN DÂN tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086927, số vào sổ CT00541 thửa đất 2714 diện tích 45,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086975, số vào sổ CT00488 thửa đất 2766 diện tích 45,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086957, số vào sổ CT00519 thửa đất 2733 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC86984, số vào sổ CT00497 thửa đất 2752 diện tích 29,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086945, số vào sổ CT00507 thửa đất 2745 diện tích 35,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086922, số vào sổ CT00560 thửa đất 2783 diện tích 42,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086993, số vào sổ CT00479 thửa đất 2774 diện tích 185,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/9/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191217, số vào sổ CT03230 thửa đất 2926 diện tích 14,4m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/5/2012.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191224, số vào sổ CT03237 thửa đất 2931 diện tích 360,7m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/5/2012.

5/ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400263/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086958, số vào sổ CT00520 thửa đất 2785 diện tích 60m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

6/ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400388/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, gồm:

- Tài sản thế chấp là công trình xây dựng: Công trình trường mầm non H1. Hạng mục: Khối nhà chính, sân, hàng rào, cấp thoát nước ngoại vi, nhà xe, PCCC nằm trong dự án xây dựng nhà ở thu nhập thấp TT. L, huyện L, tỉnh Hậu Giang; Diện tích xây dựng: 964,18 m$^2$; Thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086978, số vào sổ CT00491 thửa đất 2758 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086979, số vào sổ CT00492 thửa đất 2759 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC097015, số vào sổ CT00493 thửa đất 2760 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086913, số vào sổ CT00523 thửa đất 2776 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086991, số vào sổ CT00477 thửa đất 2777 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC086920, số vào sổ CT00558 thửa đất 2778 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC102840, số vào sổ CT02043 thửa đất 2761 diện tích 607,5m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 08/09/2010.

7/ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400389/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, gồm:

- Tài sản là quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE824913, số vào sổ CT05247 thửa đất 2772 diện tích 143,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 04/04/2014.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE824884, số vào sổ CT05169 thửa đất 3275 diện tích 55,7m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 04/04/2014.

- Tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Loại nhà Cấp 4; Diện tích xây dựng là 55,7 m$^2$; Diện tích sử dụng là 55,7 m$^2$, số tầng 01.

8/ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400922/HĐTC, ngày 19/12/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung, gồm:

Tài sản bản đảm là nhà ở hình thành trong tương lai: Loại nhà Cấp 4, diện tích xây dựng là 300 m$^2$, diện tích sử dụng là 624 m$^2$, số tầng: 01, thuộc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE824913, số vào sổ CT05247 thửa đất 2772 diện tích 143,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 04/04/2014.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191223, số vào sổ CT03236 thửa đất 2929 diện tích 542m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH191220, số vào sổ CT03233 thửa đất 2924 diện tích 14,7m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 09/05/2012.

9/ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201600357/HĐTC, ngày 16/5/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, gồm:

- Tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai: Loại nhà Cấp 4, tổng diện tích xây dựng là 1.860,7 m$^2$, tổng diện tích sử dụng là 1.860,7 m$^2$ (gồm 33 căn hộ); Số tầng 01 trệt, trong đó:

+ Block 13: Số thửa 483, diện tích xây dựng 60m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07345 thửa đất 438 diện tích 67,2m2 do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

+ Block 15: Số thửa 461, diện tích xây dựng 56m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07368, thửa đất 461 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

+ Block 17: Số thửa 480, thửa 481, thửa 483, thửa 484, thửa 485, thửa 486, thửa 487 và thửa 488; Diện tích xây dựng 448m$^2$ thuộc:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07387 thửa đất 480 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07388 thửa đất 481 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07390 thửa đất 483 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07391 thửa đất 484 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07392 thửa đất 485 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07393 thửa đất 486 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07394 thửa đất 487 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07395 thửa đất 488 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

+ Block 18: Số thửa 424, diện tích xây dựng 64,7m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CT07331 thửa đất 424 diện tích 122,8m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/8/2016.

+ Block 23: Số thửa 440, thửa 441, thửa 442, thửa 443, thửa 444, thửa 445, thửa 446, thửa 447, thửa 448, thửa 449, thửa 450; Diện tích 616m$^2$, thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303857, số vào sổ CT07347 thửa đất 440 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303858, số vào sổ CT07348 thửa đất 441 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303859, số vào sổ CT07349 thửa đất 442 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303860, số vào sổ CT07350 thửa đất 443 diện tích 56,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

+ Block 24: Số thửa 463, thửa 464, thửa 465, thửa 467, thửa 469, thửa 471, thửa 472, thửa 474, thửa 475, thửa 476, thửa 478; Tổng diện tích 616m$^2$.

10/ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201600584/HĐTC, ngày 25/8/2016 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, gồm:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303827, số vào sổ CT07368 thửa đất 461 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303844, số vào sổ CT07385 thửa đất 478 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303842, số vào sổ CT07383 thửa đất 476 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303841, số vào sổ CT07382 thửa đất 475 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303840, số vào sổ CT07381 thửa đất 474 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303838, số vào sổ CT07379 thửa đất 472 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303859, số vào sổ CT07349 thửa đất 442 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303858, số vào sổ CT07348 thửa đất 441 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303866, số vào sổ CT07356 thửa đất 449 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303865, số vào sổ CT07355 thửa đất 448 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303864, số vào sổ CT07354 thửa đất 447 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303890, số vào sổ CT07331 thửa đất 424 diện tích 0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303863, số vào sổ CT07353 thửa đất 446 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303861, số vào sổ CT07351 thửa đất 444 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303867, số vào sổ CT07357 thửa đất 450 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303857, số vào sổ CT07347 thửa đất 440 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303845, số vào sổ CT07386 thửa đất 479 diện tích 252m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303860, số vào sổ CT07350 thửa đất 443 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303862, số vào sổ CT07352 thửa đất 445 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303855, số vào sổ CT07345 thửa đất 438 diện tích 0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303915, số vào sổ CT07319 thửa đất 412 diện tích 0m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303846, số vào sổ CT07387 thửa đất 480 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303854, số vào sổ CT07395 thửa đất 488 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303853, số vào sổ CT07394 thửa đất 487 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303852, số vào sổ CT07393 thửa đất 486 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303851, số vào sổ CT07392 thửa đất 485 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303850, số vào sổ CT07391 thửa đất 484 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303849, số vào sổ CT07390 thửa đất 483 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303847, số vào sổ CT07388 thửa đất 481 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303830, số vào sổ CT07371 thửa đất 464 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303831, số vào sổ CT07372 thửa đất 465 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303829, số vào sổ CT07370 thửa đất 463 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303837, số vào sổ CT07378 thửa đất 471 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303835, số vào sổ CT07376 thửa đất 469 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN303833, số vào sổ CT07374 thửa đất 467 diện tích 56m$^2$ do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/08/2016.

Sau khi thực hiện vay tiền thì phía Công ty T đã trả nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng đến ngày 14/7/2021 thì ngưng cho đến nay. Phía Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp, có văn bản yêu cầu Công ty T1 trả nợ; Công ty cũng đã cam kết trả nợ nhiều lần, nhưng đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng N; liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo nội dung hợp đồng hai bên đã ký kết; làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N, gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ.

Ngày 20/3/2024 Công ty T đã trả cho Ngân hàng N số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) tiền gốc nên Ngân hàng đã giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00832 thửa đất 1592 diện tích 330m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 23/4/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH 163211, số vào sổ CH01754 thửa đất 1428 diện tích 93,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/08/2011 cùng mang tên Trần Diệu B.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ tính đến ngày 03/4/2024 là 21.243.189.678 đồng (*Hai mươi mốt tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc là 14.947.500.000 đồng *(Bằng chữ: Mười bốn tỷ chín trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng (*Năm tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng*), lãi quá hạn là 1.249.609.866 đồng (*Một tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm lẽ chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*).

Buộc Công ty T phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng nông nghiệp, mức lãi suất do các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201503153/HĐTD ngày 31/08/2015 và Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201703633 ngày 27/12/2017 giữa Công ty T ký kết với Ngân hàng N.

Trường hợp Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7000-LCP-201400053/HĐTC, ngày 21/4/2014 và

các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201400261/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400262/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400263/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400388/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400389/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400922/HĐTC, ngày 19/12/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201600357/HĐTC, ngày 16/5/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201600584/HĐTC, ngày 25/8/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá H, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty T thống nhất số tiền mà bị đơn Công ty T còn nợ của Ngân hàng nông nghiệp tiền vốn, cũng như tiền lãi suất. Nay bị đơn Công ty T cũng đồng ý trả số tiền còn nợ Ngân hàng nông nghiệp nhưng yêu cầu bỏ ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Diệu B không yêu cầu xử lý tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Diệu B đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Toà án không tiến hành ghi lời khai được đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Diệu B.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Bá H cùng thống nhất số tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn T còn nợ Ngân hàng N tín đến ngày 03/4/2024 là 21.243.189.678 đồng, trong đó nợ gốc là

14.947.500.000 đồng, lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng, lãi quá hạn là 1.249.609.866 đồng.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T đồng ý trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ 21.243.189.678 đồng, trong đó nợ gốc là 14.947.500.000 đồng, lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng, lãi quá hạn là 1.249.609.866 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Bá H.

Kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 04/4/2024) Công ty trách nhiệm hữu hạn T còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng N. Mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201503153/HĐTD ngày 31/08/2015 và Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201703633 ngày 27/12/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn T ký kết với Ngân hàng N.

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7000-LCP-201400053/HĐTC, ngày 21/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201400261/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400262/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400263/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400388/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400389/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400922/HĐTC, ngày 19/12/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201600357/HĐTC, ngày 16/5/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201600584/HĐTC, ngày 25/8/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung để thu hồi nợ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00832 thửa đất 1592 diện tích 330m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 23/4/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH 163211, số vào sổ CH01754 thửa đất 1428 diện tích 93,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/08/2011 cùng mang tên Trần Diệu B. Ngân hàng N đã giải chấp xong nên không xem xét.

Đối với phần tài sản thế chấp Toà án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ được nên không xác định được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên phần đất thế chấp, cũng như tài sản thế chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tách không xem xét, nếu sau này các bên có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục:

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Diệu B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Diệu B.

[1.2] Về thẩm quyền: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" căn cứ Điều 30; Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Bá H cùng thống nhất thoả thuận số tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn T còn nợ của Ngân hàng N đến ngày 03/4/2024 là 21.243.189.678 đồng (*Hai mươi mốt tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc là 14.947.500.000 đồng *(Mười bốn tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng)* lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng (*Năm tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng*), lãi

quá hạn là 1.249.609.866 đồng (*Một tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm lẽ chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*).

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T đồng ý trả số tiền 21.243.189.678 đồng (*Hai mươi mốt tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc là 14.947.500.000 đồng *(Mười bốn tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng)* lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng (*Năm tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng*), lãi quá hạn là 1.249.609.866 đồng (*Một tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm lẽ chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*) cho nguyên đơn Ngân hàng N khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự tại phiên toà là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

[3.2] Về xử lý tài sản: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7000-LCP-201400053/HĐTC, ngày 21/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201400261/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400262/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400263/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400388/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400389/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400922/HĐTC, ngày 19/12/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201600357/HĐTC, ngày 16/5/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201600584/HĐTC, ngày 25/8/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

Hội đồng xét xử xét thấy, các Hợp đồng thế chấp trên đã được chủ sở hữu là Công ty H&B ký tên xác nhận thế chấp và được Cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Công ty T với Ngân hàng N có giá trị pháp lý. Tại phiên toà, ông Lê Bá H là người đại diện theo uỷ quyền của Công ty

T cũng đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp mà Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp. Vì vậy, nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00832 thửa đất 1592 diện tích 330m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 23/4/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH 163211, số vào sổ CH01754 thửa đất 1428 diện tích 93,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/08/2011 cùng mang tên Trần Diệu B, Ngân hàng N đã giải chấp xong nên không xem xét.

Đối với phần tài sản thế chấp Toà án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ được nên không xác định được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên phần đất thế chấp, cũng như tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử tách ra không xem xét giải quyết, nếu trong quá trình thi hành án các bên có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

[3.3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty T phải chịu án phí 129.243.189 đồng.

[5] Chi phí tố tụng: Bị đơn Công ty T phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 342, Điều 348, Điều 349, Điều 350, Điều 351, Điều 352, Điều 353; Điều 355; Điều 356; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 324, Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 246 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sữa đổi, bổ sung năm 2017); 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. Công nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Minh A với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Bá H cùng thống nhất số tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn T còn nợ Ngân hàng N tín đến ngày 03/4/2024 là 21.243.189.678 đồng (*Hai mươi mốt tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc là 14.947.500.000 đồng *(Mười bốn tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng),* lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng (*Năm tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng*), lãi quá hạn là 1.249.609.866 đồng (*Một tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm lẽ chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*).

2. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ là 21.243.189.678 đồng (*Hai mươi mốt tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc là 14.947.500.000 đồng *(Mười bốn tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng),* lãi trong hạn là 5.046.079.812 đồng (*Năm tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng*), lãi quá hạn là 1.249.609.866 đồng (*Một tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm lẽ chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 04/4/2024) Công ty trách nhiệm hữu hạn T còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng N. Mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201503153/HĐTD ngày 31/08/2015 và Hợp đồng tín dụng số 7000-LAV-201703633 ngày 27/12/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn T ký kết với Ngân hàng N.

3. Trường hợp Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7000-LCP-201400053/HĐTC, ngày 21/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201400261/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400262/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400263/HĐTC, ngày 11/4/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400388/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7000-LCP-201400389/HĐTC, ngày 06/6/2014 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201400922/HĐTC, ngày 19/12/2014 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 7000-LCP-201600357/HĐTC, ngày 16/5/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7000-LCP-201600584/HĐTC, ngày 25/8/2016 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung để thu hồi nợ.

4. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00832 thửa đất 1592 diện tích 330m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 23/4/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BH 163211, số vào sổ CH01754 thửa đất 1428 diện tích 93,0m$^2$ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/08/2011 cùng mang tên Trần Diệu B. Ngân hàng N đã giải chấp xong nên không xem xét.

5. Đối với phần tài sản thế chấp Toà án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được nên không xác định được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên phần đất cũng như phần tài sản thế chấp. Quá trình thi hành án nếu các bên phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T phải chịu số tiền 129.243.189 đồng (*Một trăm hai mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, một trăm tám mươi chín đồng*).

Nguyên đơn Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.917.000 đồng (*Sáu mươi ba triệu, chín trăm mười bảy nghìn đồng*) theo biên lai thu số 28/2023/Q3 ngày 10/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

7. Chi phí tố tụng: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T phải nộp số tiền 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng)* tại Chi cục thi hánh án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang để trả lại cho Ngân hàng N.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hàn h án dân sự.*

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Văn Qui** **Nguyễn Văn Trưởng** **Nguyễn Thanh Lil**

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKS ND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Nguyễn Thanh Lil**