

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HỆN T
TỈNH T**

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

Bản án số: 02/2023/KDTM-ST
Ngày 17/3/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HỆN T, TỈNH T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đăng Thiện

2. Ông Nguyễn Văn Sâm

- *Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hân - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Thọ Xuân, tỉnh T.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện T, tỉnh T tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Tân - Kiểm sát viên.*

Ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện T; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2022/TLST-KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-KDTM ngày 06 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 23/02/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N;

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Huyện T T. Có mặt.

Địa chỉ: Khu 1, thị trấn T, Huyện T, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông H:

- Ông Phạm Hùng T, sinh năm 1977. Vắng mặt.

- Ông Lê Doãn L, sinh năm 1979. Có mặt.

- Bà Bùi Thị Bích P, sinh năm 1990. Có mặt.

Đều là Luật sư của Công ty Luật TNHH T H.

Địa chỉ: Số 26, đường N, phường Đ, thành phố T, tỉnh T.

Bị đơn: Công ty TNHH T; Vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở chính: Nhà ông Nguyễn Trí T khu 8, thị trấn T, Hện T, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí T, sinh năm 1971 – Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn V, xã X, Hện T, T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Trí T, sinh năm 1971 – Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.
- Bà Hà Thị Ngân, sinh năm 1971. (vợ ông T). Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Trí H, sinh năm 1992. (con ông T). Vắng mặt.
- Điều cư trú tại địa chỉ: Thôn V, xã X, Hện T, T;
- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1997. (con ông T). Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn T, Hện T, tỉnh T;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà H: Bà Hà Thị Ngân, sinh năm 1971. (vợ ông T).

Địa chỉ: Thôn V, xã X, Hện T, T;

- Bà Nguyễn Thị Thuận, sinh năm 1975 – Chức vụ: Phó giám đốc công ty T. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu 5, thị trấn T, Hện T, tỉnh T;

- Ông Nguyễn Trí B, sinh năm 1964. Có mặt.
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969. (vợ ông B). Vắng mặt.

Điều trú tại: Khu Đ, thị trấn T, Hện T, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 11 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/06/2021, Ngân hàng và Công ty T đã ký Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255, theo đó Ngân hàng đồng ý cho Công ty T vay vốn với hạn mức cấp tín dụng tối đa là 4.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng); Mục đích sử dụng vốn vay: Vốn lưu động phục vụ thi công các công trình giao thông, thủy lợi; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân; Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng: 01 năm tính từ ngày ký hợp

đồng tín dụng cho đến hết ngày 29/06/2022. Hai bên thỏa thuận mức lãi suất cho vay: Các khoản nhận nợ dưới 06 tháng: Áp dụng lãi suất cố định; các khoản nhận nợ từ 06 tháng trở lên: Áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh: 8%/ năm; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chẵn nợ quá hạn.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/06/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T vay tổng số tiền theo hồ sơ nhận nợ của Công ty T là: 4.394.000.000 đồng. Trong đó:

- Ngày 11/01/2022, Công ty T vay số tiền là 1.924.000.000 đồng (thời hạn trả nợ ngày 11/7/2022).

- Ngày 27/01/2022, Công ty T vay số tiền là 1.970.000.000 đồng (thời hạn trả nợ ngày 27/7/2022).

- Ngày 11/02/2022, Công ty T vay số tiền là 500.000.000 đồng (thời hạn trả nợ ngày 11/8/2022).

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nói trên thể hiện tại 07 Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/010/01/2020 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng – gia đình ông Nguyễn Trí T và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 949, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432272, số vào sổ cấp GCN: CH 00785 ngày 19/4/2011.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/011/01/2020 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng – gia đình ông Nguyễn Trí T và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432273, số vào sổ cấp GCN: CH 00786 ngày 19/4/2011.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/008/01/2020 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng – gia đình ông Nguyễn Trí T và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432270, số vào sổ cấp GCN: CH 00783 ngày 19/4/2011.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/007/01/2020 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng – gia đình ông Nguyễn Trí T và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 98m², thuộc thửa đất số 946, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432269, số vào sổ cấp GCN: CH 00782 ngày 19/4/2011.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/009/01/2020 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng – gia đình ông Nguyễn Trí T và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 948, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432271, số vào sổ cấp GCN: CH 00784 ngày 19/4/2011.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/012/01/2020 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng – gia đình ông Nguyễn Trí T và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 951, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432274, số vào sổ cấp GCN: CH 00787 ngày 19/4/2011.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3511/001/11/2018 ngày 24/05/2018 giữa Ngân hàng – ông Nguyễn Trí T/ bà Hà Thị Ngân/ bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty T. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng lô đất với diện tích 310m² (đất ở; 200m²; đất CLN: 110m²), thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 05 + tài sản gắn liền với đất tại Xóm 5, xã Xuân Thành, Hện T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 468818, số vào sổ cấp GCN: H01524 ngày 03/9/2008.

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/06/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T vay tổng số tiền theo hồ sơ nhận nợ của Công ty T là: 4.394.000.000 đồng.

Tuy nhiên, Công ty T không thực hiện nghiêm túc việc trả nợ gốc, lãi vay đúng kỳ hạn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh T, dẫn đến Trung tâm tín dụng CIC – Ngân hàng Nhà nước có thông báo các khoản vay của Công ty T tại Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hện T T theo Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/06/2021 cũng chểnh nợ quá hạn tương ứng với nhóm nợ quá hạn của Công ty T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh T và thuộc trường hợp buộc Ngân hàng phải xử lý nợ, xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tính đến ngày 17 tháng 3 năm 2023, Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền là: 4.787.075.945 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ B trăm T mươi B triệu không trăm B mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 4.394.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ ba trăm chín mươi tư triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 278.326.795 đồng (hai trăm B mươi T triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn B trăm chín mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 114.749.150 đồng (một trăm mười bốn triệu B trăm bốn mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng).

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo đôn đốc trả nợ nhưng Công ty T

vẫn không khắc phục được vi phạm, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn. Ngân hàng liên tục gửi thông báo làm việc với bên thứ ba thế chấp tài sản bảo đảm cho Công ty T nhưng không nhận được giải pháp tích cực về việc trả nợ cho các khoản vay của Công ty T.

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2023 là: 4.787.075.945 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ B trăm T mươi B triệu không trăm B mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 4.394.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ ba trăm chín mươi tư triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 278.326.795 đồng (hai trăm B mươi T triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn B trăm chín mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 114.749.150 đồng (một trăm mười bốn triệu B trăm bốn mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng) và lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các chi phí khác phát sinh từ ngày 18/3/2023 cho đến khi kết thúc thi hành án. Trong trường hợp Công ty T không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại đối với các tài sản bảo đảm đã ký kết theo các hợp đồng thế chấp nói trên.

Nguyên đơn thống nhất với phần trình bày của người được ủy quyền và không bổ sung gì thêm.

Bị đơn - Công ty T do ông Nguyễn Trí T - chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật: Không đến Tòa án, không trình bày ý kiến của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ mặc dù đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các Văn bản tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị Ngân đồng thời là người được ủy quyền của anh Nguyễn Trí H và chị Nguyễn Thị Thu H trình bày tại biên bản làm việc ngày 23/12/2022 và bản tự khai ngày 02/02/2023: Việc hoạt động kinh doanh của công ty T như thế nào bà không nắm rõ. Bà chỉ biết gia đình bà có cho Công ty T mượn tài sản là các thửa đất số 946, 947, 948, 949, 950, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại khu Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T và thửa đất số 98 tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại xóm 5, xã Xuân Thành (nay là thôn V, xã X), Hện T, tỉnh T. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Về các tài sản trên các thửa đất 946, 947, 948, 949, 950, 951 cùng thuộc tờ bản đồ số 5 tại khu Vĩnh Nghi, thị trấn T đều là tài sản của cá nhân ông Nguyễn Trí B và bà Nguyễn Thị Hương vì từ khoảng năm 2013 đến năm 2015 vợ chồng bà đã đồng ý cho vợ chồng ông B, bà Hương xây dựng nhà, phòng karaoke và các công trình khác trên các thửa đất đó. Toàn bộ chi phí xây dựng đều do ông B, bà Hương chi trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trí H trình bày tại bản tự khai ngày 10/01/2023: Anh và các thành viên trong gia đình đã ủy quyền cho ông T ký tên trong các hợp đồng giữa Ngân hàng và Công ty T. Quá trình hoạt động của công ty anh không biết cụ thể. Nay Ngân hàng đòi nợ, nếu

Công ty không trả được nợ thì anh đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản đã thế chấp và anh chỉ đề nghị cho anh được quyền ưu tiên mua lại các tài sản trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trí B trình bày tại biên bản làm việc ngày 23/02/2023 và tại phiên tòa: Ông không biết việc Công ty T do ông Nguyễn Trí T đại diện ký các hợp đồng thế chấp các thửa 946, 947, 948, 949, 950, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại khu Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T với Ngân hàng Nông nghiệp Hện T như thế nào. Theo ông năm 2010 ông có giữ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Trí T nhờ mua hộ đất và nhờ ông T đứng tên. Do là anh em ruột nên hai bên chỉ nói mồm với nhau và không lập văn bản thỏa thuận gì về việc này, do vậy ông không có bằng chứng gì cung cấp cho Tòa án để chứng minh cho việc ông gửi tiền nhờ vợ chồng ông Nguyễn Trí T mua hộ và đứng tên các thửa đất nêu trên. Nhưng thực tế năm 2013 ông đã xây nhà 01 Nhà một tầng đổ bằng, diện tích 112 m², bên trên làm khung sắt lợp tôn, năm 2015 ông xây 01 dãy phòng kinh doanh karaoke đổ bằng 03 phòng và cho con gái là Nguyễn Thị Hiền mượn để kinh doanh karaoke, nhưng hiện tại dịch vụ karaoke đã ngừng hoạt động mấy năm nay và con gái đã trả lại các phòng hát cho ông, ngoài ra ông còn xây dựng các bán bình khung sắt, lợp tôn và trồng các cây cối lưu niên như: bưởi diên, vú sữa, si, khế, nhãn... Khi ông làm các công trình trên thì vợ chồng anh T, chị Ngân đều biết và đồng ý cho ông làm. Toàn bộ tài sản trên ông làm trên cả diện tích đất của 06 thửa đất nói trên. Đến nay các tài sản trên vẫn đang do ông quản lý và trên các diện tích đất đó không có ai sinh sống. Nay Ngân hàng đòi nợ công ty T và yêu cầu được phát mãi tài sản liên quan đến các thửa đất trên thì ông cũng có nguyện vọng được mua lại nhưng điều kiện kinh tế của ông rất khó khăn, không mua lại ngay được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Thuận, bà Nguyễn Thị Hương: Đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các Văn bản tố tụng khác của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc và không có lời khai tại Tòa án; Bà Hà Thị Ngân đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, ông T, bà Thuận, bà Hương chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Ngân, anh H, chị H, ông B đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty T phải trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp H và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số nợ là 4.787.075.945 đ tính đến ngày 17/3/2023, trong đó nợ gốc 4.394.000.000 đ, nợ lãi trong hạn 278.326.795 đ, nợ lãi quá hạn 114.749.150 đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/3/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ vay theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết; Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ

thanh toán nợ cho Ngân hàng, đề nghị HĐXX tuyên: Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại đối với các tài sản bảo đảm đã ký kết theo các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay hợp đồng tín dụng số 3511-LAV – 202103255 ngày 29/6/2021 cùng với các tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Trí B, bà Nguyễn Thị Hương có trên các thửa đất số 946, 947, 948, 949, 951, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại khu Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T.

Khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng Nông ngH và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả cho ông Nguyễn Trí B và bà Lê Thị Hương giá trị tài sản trên các thửa đất số 946, 947, 948, 949, 950, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại Khu Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T (theo giá thị trường tại thời điểm phát mại). Những người có quyền lợi liên quan được ưu tiên nhận cHở nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản của mình theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét thẩm định: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên đề nghị buộc Công ty T phải hoàn trả lại toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

- Về án phí: Đề nghị buộc Công ty T phải chịu theo quy định; Trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa hai bên đương sự đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại nhà ông Nguyễn Trí T ở khu 8, thị trấn T, Hện T, tỉnh T, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Hện T theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Thuận, bà Nguyễn Thị Hương đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định nhưng đều vắng mặt không có lý do, bà Hà Thị Ngân đã có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Xét Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/6/2021 và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng được Ngân hàng Nông ngH và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh T (sau đây gọi là Ngân hàng) và Công ty T (sau đây gọi là Công ty T) tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/6/2021 giữa Ngân hàng với Công ty T có hiệu

lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T vay tổng số tiền 4.394.000.000 đ. Tuy nhiên, Công ty T không thực hiện nghiêm túc việc trả nợ gốc, lãi vay đúng kỳ hạn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh T, dẫn đến Trung tâm tín dụng CIC – Ngân hàng Nhà nước có thông báo các khoản vay của Công ty T tại Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hện T T theo Hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/06/2021 cũng cHên nợ quá hạn tương ứng với nhóm nợ quá hạn của Công ty T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh T và thuộc trường hợp buộc Ngân hàng phải xử lý nợ, xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng tính đến ngày 17/3/2023 Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền là: 4.787.075.945 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ B trăm T mười B triệu không trăm B mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 4.394.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ ba trăm chín mươi tư triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 278.326.795 đồng (hai trăm B mươi T triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn B trăm chín mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 114.749.150 đồng (một trăm mười bốn triệu B trăm bốn mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng). Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo đôn đốc trả nợ nhưng Công ty T vẫn không khắc phục được vi phạm, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn, như vậy Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 6 và khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng nói trên nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc và lãi: Căn cứ Hợp đồng tín dụng 3511-LAV-202103255 ngày 29/06/2021 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ thì xác định Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 4.394.000.000 đ là đúng. Đối với khoản nợ lãi: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ nên phát sinh lãi trong hạn và quá hạn là có căn cứ. Như vậy tính đến ngày 17/3/2023 Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền là: 4.787.075.945 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ B trăm T mười B triệu không trăm B mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 4.394.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ ba trăm chín mươi tư triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 278.326.795 đồng (hai trăm B mươi T triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn B trăm chín mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 114.749.150 đồng (một trăm mười bốn triệu B trăm bốn mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng). Kể từ ngày 18/3/2023 Công ty T còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Theo công văn số 10/CV – ĐKKD ngày 10/01/2023 của sở kế hoạch và đầu tư tỉnh T, tính đến thời điểm hiện tại phòng đăng ký kinh doanh chưa nhận được hồ sơ tạm ngừng kinh doanh hoặc hồ sơ giải thể của Công ty T, tình trạng pháp lý hiện tại của Công ty là đang hoạt động.

Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng yêu cầu Công ty T phải trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết là có căn cứ cần được chấp

nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản bị đơn đã thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay của hợp đồng tín dụng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử thấy rằng: Để đảm bảo cho khoản tiền vay Công ty T và gia đình ông Nguyễn Trí T đã thế chấp các tài sản gồm: Các thửa đất số 946, 947, 948, 949, 950, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại Khu Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T và thửa đất số 98 tờ bản đồ số 5 cùng các tài sản trên thửa đất này tại Xóm 5 xã Xuân Thành (nay là thôn V, xã X), Hện T là các tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Trí T. Xét thấy các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/007/2020, 3511/008/2020, 3511/009/2020, 3511/010/2020, 3511/011/2020, 3511/012/2020 cùng ngày 21/01/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/001/11/2018 ngày 24/5/2018 đã được các bên thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền và tài sản này đã được công chứng đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Do đó hợp các đồng thế chấp trên là hợp pháp và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, buộc các bên phải thực hiện. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của ngân hàng là phù hợp.

Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3511/007/2020, 3511/008/2020, 3511/009/2020, 3511/010/2020, 3511/011/2020, 3511/012/2020 cùng ngày 21/01/2020 thì thấy rằng: Bên thế chấp chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Theo kết quả thu thập chứng cứ, các tài liệu có trong hồ sơ và do ông Nguyễn Trí B cung cấp, cùng kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định tài sản trên các thửa đất đã thế chấp theo các hợp đồng nêu trên đều là tài sản của ông Nguyễn Trí B và bà Nguyễn Thị Hương gồm: 01 Nhà một tầng đồ bằng, trên làm khung sắt lợp tôn, diện tích 112 m², xây dựng năm 2013; 01 dãy phòng kinh doanh karaoke đồ bằng xây dựng năm 2015, các bán bình khung sắt, lợp tôn và các cây cối lưu niên như: bưởi diên, vú sữa, si, khế, nhãn... Như vậy các tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Trí B và bà Nguyễn Thị Hương đã hình thành từ trước khi Ngân hàng nhận thế chấp và các tài sản này không thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Nguyễn Trí T; Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nhưng khi thẩm định không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu các tài sản đang có trên đất là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Vì vậy khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả cho ông Nguyễn Trí B và bà Lê Thị Hương giá trị tài sản trên các thửa đất số 946, 947, 948, 949, 950, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại Khu Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T (theo giá thị trường tại thời điểm phát mại) và ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Trí B và bà Nguyễn Thị Hương nếu họ có nhu cầu là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự và án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác tại Tòa án có thẩm quyền.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.600.000 đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 5.600.000 đ.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 323, khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng nông ngH và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền: 4.787.075.945 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ B trăm T mươi B triệu không trăm B mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 4.394.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ ba trăm chín mươi tư triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 278.326.795 đồng (hai trăm B mươi T triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn B trăm chín mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 114.749.150 đồng (một trăm mười bốn triệu B trăm bốn mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3511-LAV-202103255 ngày 29/06/2021 kể từ ngày 18/3/2023 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bị đơn là Công ty T không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng nông ngH và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng nông ngH và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản sau để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng lô đất với diện tích 310m² (đất ở; 200m²; đất CLN: 110m²) và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 05 + tài sản gắn liền với đất tại Xóm 5, xã Xuân Thành (nay là thôn V, xã X), Hện T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 468818, sổ vào sổ cấp GCN: H01524 ngày 03/9/2008, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

+ Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m² và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 949, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T,

Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432272, số vào sổ cấp GCN: CH 00785 ngày 19/4/2011, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

+ Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m² và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432273, số vào sổ cấp GCN: CH 00786 ngày 19/4/2011, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

+ Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m² và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432270, số vào sổ cấp GCN: CH 00783 ngày 19/4/2011, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

+ Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 98m² và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 946, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432269, số vào sổ cấp GCN: CH 00782 ngày 19/4/2011, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

+ Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m² và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 948, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432271, số vào sổ cấp GCN: CH 00784 ngày 19/4/2011, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

+ Quyền sử dụng lô đất ở với diện tích 100 m² và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 951, tờ bản đồ số 5; địa chỉ lô đất tại thôn Vĩnh Nghi, thị trấn T, Hện T, tỉnh T. Tài sản thế chấp đã được UBND Hện T cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 432274, số vào sổ cấp GCN: CH 00787 ngày 19/4/2011, đứng tên hộ ông Nguyễn Trí T – bà Hà Thị Ngân.

Các tài sản trên các thửa đất số 946, 947, 948, 949, 950, 951 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại khi Vĩnh Nghi, thị trấn T (thôn 4, xã Hạnh Phúc cũ) là tài sản của gia đình ông Nguyễn Trí B, bà Nguyễn Thị Hương. Khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả cho ông Nguyễn Trí B và bà Lê Thị Hương giá trị tài sản trên các thửa đất nói trên (theo giá thị trường tại thời điểm phát mại). Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản của mình nếu họ có nhu cầu.

Nếu số tiền thu được từ việc bán (xử lý) tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty T phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Nếu số tiền thu được từ việc bán (xử lý) tài sản bảo đảm còn thừa sau khi thanh toán hết khoản nợ thì được trả lại cho Công ty T.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác tại Tòa án có thẩm quyền.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty T phải chịu 5.600.000. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên Công ty T phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.600.000 đ (năm triệu sáu trăm nghìn đồng).

2. Về án phí: Công ty T phải chịu 112.787.000 đ (một trăm mười hai triệu B trăm T mươi B nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.197.000 đ (*năm mươi T triệu một trăm chín mươi B nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0014488 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Hện T.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và ông Nguyễn Trí B có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và những 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 bản án được niêm yết.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Sâm

Lê Đăng Thiện

Lê Ngọc Công