

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày 17-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Hiệp

Bà Nguyễn Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 17-01-2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2024/TLST-KDTM ngày 29-01-2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 324/2024/QĐXXST-KDTM ngày 02-12-2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2; Địa chỉ trụ sở: Số B L, B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Minh T - Phó Giám đốc Ngân hàng N2 chi nhánh huyện M; Địa chỉ liên hệ: Số A đường L, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01-12-2022 và ngày 107/GUQ-NHNoMX ngày 01-02-2024. (Có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH B; Địa chỉ trụ sở: Số B ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Bá H - Giám đốc Công ty TNHH B; địa chỉ liên hệ: C T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Tuyết M, sinh năm 1996; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

- + Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1984; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1956; địa chỉ nơi cư trú: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Ông Lê Thanh S, sinh năm 1977; địa chỉ nơi cư trú: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Bà Lê Thị K, sinh năm 1980; địa chỉ nơi cư trú: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Ông Lê Thanh K1, sinh năm 1979; địa chỉ nơi cư trú: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Ông Lê Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ nơi cư trú: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Bà Lê Tuyết S1, sinh năm 1986; địa chỉ nơi cư trú: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- + Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1970; địa chỉ nơi cư trú: Số C ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 8-01-2024, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 29-7-2024, đơn yêu cầu không xử lý một phần tài sản trong đơn khởi kiện đề ngày 29-7-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng N2 có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng ngày 17-01-2023, Ngân hàng N2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với Công ty TNHH M1 do bà Phạm Tuyết M làm đại diện (nay đổi tên thành Công ty TNHH B do ông Nguyễn Bá H làm đại diện – sau đây gọi tắt là Công ty) Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088, vay ngắn hạn 12 tháng, số tiền vay 3.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công công trình xây dựng và kinh doanh xăng dầu, cụ thể:

- Tổng dư nợ qua lần nhận nợ: 2.200.000.000 đồng;
- Số gốc đã trả: 0 đồng;
- Số lãi đã trả: 0 đồng;
- Số lãi chưa trả tính đến ngày 8-01-2024: 293.052.055 đồng (trong đó lãi trong hạn 120.005.479 đồng, lãi trong hạn của thời gian quá hạn 115.364.384 đồng, lãi quá hạn 57.682.192 đồng);
- Lãi chậm trả: 8.532.351 đồng.
- Tổng gốc và lãi phát sinh là 2.501.584.406 đồng.
- Tài sản thế chấp gồm:
 - + Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 117, 24, 288, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 24.621m², tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 5-5-1994 cho hộ ông Lê Thanh H1, được ký kết bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/HĐTC ngày 18-10-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 18IG0025/2022/PLHĐ ngày 24-6-2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023 ngày 17-01-2023 giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1;

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 627, 684, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 10.100m² tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 333684 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 31-12-1997 cho hộ ông Lê Thanh S, được ký kết bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025A/HĐTC ngày 18-10-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 ngày 10-01-2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025A/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023 ngày 17-01-2023 giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1;

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.882,8m² tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 976488 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 7-12-2015 cho bà Phạm Tuyết M, được ký kết bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/HĐTC ngày 22-01-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 10-01-2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/2021/PLHĐ ngày 17-01-2023 giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty đã không trả nợ gốc lãi đúng theo thỏa thuận, Ngân hàng nhiều lần mời bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1 đến làm việc nhưng bên vay vốn vẫn không thực hiện đúng cam kết, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ dẫn đến nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty TNHH M1 (nay đổi tên thành: Công ty TNHH B) phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023 tổng số tiền tạm tính đến ngày 8-01-2024 là 2.501.584.406 đồng, trong đó: Vốn gốc 2.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 120.005.479 đồng; lãi suất trong hạn của thời gian quá hạn 115.364.384 đồng; lãi quá hạn 57.682.192 đồng; lãi chậm trả 8.532.351 đồng.

- Trường hợp Công ty không thanh toán đầy đủ số tiền vốn vay và các khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 117, 24, 288, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 24.621m², tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Quyền sử dụng đất thửa đất số 627, 684, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 10.100m² tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.882,8m² tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết và tài sản khác nếu Ngân hàng biết.

Sau khi khởi kiện, gia đình ông Lê Thanh T1 đã thanh toán 750.000.000 đồng nợ gốc cho Công ty. Vì vậy Ngân hàng không yêu cầu xử lý một phần tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 627, 684, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 10.100m² tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 333684 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 31-12-1997 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025A/HĐTC ngày 18-10-2018 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1. Do đó, Ngân hàng N2 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty TNHH M1 (nay đổi tên thành: Công ty TNHH B) phải thanh toán cho Ngân hàng N2 nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023 tổng số tiền tạm tính là 1.751.584.406 đồng, trong đó: Vốn gốc 1.450.000.000 đồng; lãi đến ngày 8-01-2024 gồm lãi trong hạn 120.005.479 đồng + lãi suất trong hạn của thời gian quá hạn 115.364.384 đồng + lãi quá hạn 57.682.192 đồng + lãi chậm trả 8.532.351 đồng.

- Trường hợp Công ty không thanh toán đầy đủ số tiền vốn vay và các khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 117, 24, 288, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 24.621m² tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.882,8m² tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và tài sản khác nếu Ngân hàng biết.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, có một số tài sản thế chấp đã chuyển dịch qua cho người thứ 3 khác, do đó Ngân hàng xin rút lại yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.447m² tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng;

- ½ Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 6 (tương đương diện tích 1.430,4m²), tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; chỉ yêu cầu diện tích 2.075,6m² thửa đất số 117.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho Ngân hàng N2 nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023 tính

đến ngày 17-01-2025 là 2.072.556.442 đồng, gồm 1.450.000.000 đồng tiền vốn + 622.556.442 đồng tiền lãi (trong đó 120.005.479 đồng lãi trong hạn + 481.476.027 đồng lãi quá hạn + 21.074.935 đồng lãi chậm trả).

- Trường hợp Công ty TNHH B không thanh toán đầy đủ số tiền vốn vay và các khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 288, diện tích 2.075,6m² thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Rút lại yêu cầu đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 627, 284, 24 và ½ thửa đất số 117 (tương đương diện tích 1.430,4m²), cùng tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Tự nguyện không yêu cầu xử lý đối với phần đất mộ diện tích 40m² + 16m² và dành một lối đi phù hợp để người thân chăm sóc mộ trên thửa đất số 295.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30-7-2024 và tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH B có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Bá H trình bày cho rằng hiện ông Nguyễn Bá H đang là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B (Giám đốc). Ông Nguyễn Bá H có biết việc Ngân hàng N2 khởi kiện đối với Công ty TNHH M1 (nay đổi tên thành: Công ty TNHH B) tranh chấp yêu cầu trả số tiền nợ gốc 2.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023, nếu không trả được tiền nợ trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Bá H ký nhận sở hữu Công ty từ ngày 18-3-2024 và ngày 19-4-2024 được đứng tên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đến nay, ông hạn sở hữu Công ty nhưng chỉ ký thủ tục giấy tờ và không thực tế tiếp nhận Công ty cũng như bất cứ tài sản gì của Công ty, đối với khoản vay trên của Ngân hàng N2 thì ông Nguyễn Bá H xác định không ký kết cũng không nhận tiền từ Ngân hàng, mà do người đại diện hợp pháp trước đó của Công ty thực hiện, ông hoàn toàn không biết. Do đó, ông yêu cầu những người đại diện theo pháp luật trước đó của Công ty đã ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền trên với Ngân hàng phải có trách nhiệm cùng ông Nguyễn Bá H liên hệ Ngân hàng để giải quyết dứt điểm vấn đề này. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH B trình bày sẽ thỏa thuận sau với Ngân hàng và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 trình bày cho rằng Công ty TNHH M1 (nay đổi tên thành: Công ty TNHH B) vốn của con trai ông tên Lê Thanh T1 và con dâu tên Phạm Tuyết M. Gia đình ông có uỷ quyền đất đai của gia đình cho vợ chồng ông T1 làm thủ tục thế chấp vay vốn của Ngân hàng. Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông T1 chưa thanh toán được nợ vay cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty thì ông có nhiều lần gặp Ngân hàng để thoả thuận xin đứng ra trả nợ cho Ngân hàng và xin thêm thời trả nợ, nhưng đến nay kinh tế gia đình khó khăn nên chưa thực hiện được. Hiện theo ông được biết thì vợ chồng ông T1, bà M đã ly hôn và bà M làm thủ tục đi nước ngoài, còn cụ thể như thế nào thì ông cũng không rõ. Bà Huỳnh Thị T2 là

vợ của ông đã chết ngày 28-10-2023, sinh thời bà T2 và ông có 05 người con tên Lê Thanh S, Lê Thanh K1, Lê Văn N1, Lê Thanh T1, Lê Tuyết S1 đều đăng ký thường trú ở ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, nhưng hiện Lê Thanh S đang sinh sống ở thành phố S (không biết địa chỉ cụ thể), Lê Thanh T1 chuyển về bên vợ ở N ở (không biết địa chỉ cụ thể), ngoài ra không có con riêng khác; bà T2 chết không để lại nợ cũng chưa chia thừa kế. Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 288, $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng hiện ông đang quản lý, sử dụng; còn thửa đất số 24 ông đã chuyển nhượng cho người thứ 3 khác (không nhớ năm); thửa đất số 117 ông có tranh chấp với ông Nguyễn Trọng H2 và đã giao $\frac{1}{2}$ thửa đất số 117 cho bên ông H2 quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V1 trình bày cho rằng khoảng năm 2021-2022 ông có nhận cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng từ vợ chồng ông Lê Thanh T1, bà Phạm Tuyết M, cố có làm giấy tay là Hợp đồng cầm cố đất đề ngày 01-4-2021. Qua đó bà M, ông T1 cố cho ông 06 năm tính từ ngày 01-4-2021 đến ngày 01-4-2027, trong thời gian cố thì ông Lê Thanh V1 được toàn quyền cải tạo, sử dụng quyền sử dụng đất theo ý muốn, giá cố là 400.000.000 đồng và ông đã giao đủ tiền cố cho ông T1, bà M thì ông đã quản lý, sử dụng đất và cải tạo thành ao nuôi tôm như hiện nay. Nay với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty TNHH B thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này. Đồng thời, ông Lê Thanh V1 yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/bà Phạm Tuyết M, Lê Thanh T1, Lê Thanh H1, Lê Thanh S, Lê Thị K, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N2 giữ nguyên nội dung khởi kiện; người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH B trình bày sẽ tự thỏa thuận sau với Ngân hàng; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V1 đã chấp hành các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/bà Phạm Tuyết M, Lê Thanh T1, Lê Thanh H1, Lê Thanh S, Lê Thị K, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1 vắng mặt chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty TNHH B trả tiền vốn vay cùng tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết; trường hợp

Công ty TNHH B không thanh toán được nợ trên thì cho nguyên đơn quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp, tuyên quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thứ 3 có tài sản trên đất thế chấp; tuyên án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2 đối với bị đơn Công ty TNHH B là tranh chấp kinh doanh thương mại về “*hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4, 7 Điều 4 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024. Bị đơn Công ty TNHH B có địa chỉ trụ sở tại số B ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và có người đại diện hợp pháp (đồng thời là chủ sở hữu) là ông Nguyễn Bá H, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên M2 đăng ký lần đầu ngày 31-01-2018, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 19-3-20224 (bút lục 414); tại công văn số 134/PĐKKD ngày 7-5-2024 Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh S cung cấp thông tin Công ty TNHH B không có thực hiện thủ tục chia tách, sáp nhập, hợp nhất, giải thể Công ty và trên hệ thống đăng ký doanh nghiệp Q hiện nay là đang hoạt động (bút lục 338), nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên thụ lý, xét xử sơ thẩm theo quy định điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/bà Phạm Tuyết M, Lê Thanh T1, Lê Thanh H1, Lê Thanh S, Lê Thị K, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V vắng mặt có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1 đăng ký cư trú ấp H, xã N, huyện M và khi giao kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng đều cung cấp địa chỉ nơi cư trú trên, nhưng sau đó bà M, ông T1 thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng mà không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú, làm việc mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ; qua Phòng Q1 Công an tỉnh S tra cứu chưa có thông tin xuất nhập cảnh của bà M, ông T1. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023 tổng số tiền tạm tính đến ngày 17-01-2025 là 2.072.556.442 đồng, gồm 1.450.000.000 đồng tiền vốn + 622.556.442 đồng tiền lãi (trong đó 120.005.479 đồng lãi trong hạn + 481.476.027 đồng lãi quá hạn + 21.074.935 đồng lãi chậm trả). Trường hợp Công ty không thanh toán đầy đủ số tiền vốn vay và các khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 288, diện tích 2.075,6m² thửa đất số 117,

cùng tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Rút lại yêu cầu đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 627, 284, 24 và $\frac{1}{2}$ thửa đất số 117 (tương đương diện tích $1.430,4m^2$), cùng tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tự nguyện không yêu cầu xử lý đối với phần đất mộ diện tích $40m^2 + 16m^2$ và dành một lối đi nội bộ phù hợp để người thân chăm sóc mộ trên thửa đất số 295. Xét thấy, việc thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện về tài sản thế chấp như trên của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và việc tự quyết định, định đoạt các nội dung như trên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 5, Điều 91, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút trên.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 trình bày vợ ông là bà Huỳnh Thị T2 chết ngày 28-10-2023, sinh thời bà T2 và ông có các con là Lê Thanh T1, Lê Thanh S, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1; bà T2 chết không để lại di chúc. Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định bà T2 đã chết 28-10-2023 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 gồm ông Lê Thanh H1 và Lê Thanh T1, Lê Thanh S, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1 đã tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty TNHH B về nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023. Thấy rằng, 17-01-2023, Công ty TNHH M1 do bà Phạm Tuyết M làm Giám đốc (đồng thời là chủ sở hữu Công ty) ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N2 chi nhánh huyện M (bút lục 56-62); cùng ngày, Công ty TNHH M1 có giấy nhận nợ số tiền 2.200.000.000 đồng với Ngân hàng, mục đích sử dụng vốn vay để bù đắp tài chính vốn lưu động kinh doanh xăng dầu, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 17-01-2023 đến ngày 17-7-2023 (bút lục 63); nhưng sau đó Công ty vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi phát sinh theo thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định ngày 12-7-2024, người thân của ông Lê Thanh T1 đã thanh toán số tiền 750.000.000 đồng tiền nợ vốn cho Công ty, hiện còn nợ lại đến ngày 17-01-2025 là 2.072.556.442 đồng, gồm 1.450.000.000 đồng tiền vốn + 622.556.442 đồng tiền lãi (trong đó 120.005.479 đồng lãi trong hạn + 481.476.027 đồng lãi quá hạn + 21.074.935 đồng lãi chậm trả). Nhận thấy, Công ty TNHH M1 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên M2 đăng ký lần đầu ngày 31-01-2018 có người đại diện hợp pháp (đồng thời là chủ sở hữu) là bà Phạm Tuyết M (bút lục 339); sau nhiều lần đăng ký thay đổi (bút lục số 340-431), hiện nay là Công ty TNHH B có địa chỉ trụ sở chính tại số B ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và có người đại diện hợp pháp (đồng thời là chủ sở hữu) là ông Nguyễn Bá H theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên M2 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 19-3-20224 (bút lục 414). Như vậy, Công ty có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và chủ sở

hữu công ty phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty; tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đề ngày 18-02-2024 cũng ghi nhận *“bên mua có trách nhiệm kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của bên bán với tư cách là chủ sở hữu của Công ty TNHH B kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng vốn góp”* (bút lục 428). Do đó, hiện nay Công ty TNHH B do ông Nguyễn Bá H làm chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm về các giao dịch phát sinh của Công ty TNHH B theo quy định tại Điều 74 Luật Doanh nghiệp năm 2020. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty TNHH B về tiền nợ vốn, lãi trên và tiền lãi phát sinh sau ngày 17-01-2025 đến khi thanh toán xong nợ với lãi suất theo hợp đồng đã ký kết là phù hợp ý chí thỏa thuận giữa hai bên, đúng quy định tại Điều 74 Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 100, Điều 102, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và hướng dẫn tại Điều 7 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu về quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/HĐTC ngày 18-10-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 18IG0025/2022/PLHĐ ngày 24-6-2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023 ngày 17-01-2023 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1 (bút lục 69-80). Thấy rằng, ngày 25-10-2018, ông S1, bà K, ông H1, bà T2, ông K1, bà S1 có văn bản xác định các ông/bà là đồng chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa 296, 300, 295, 283, 117, 288, 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 5-5-1994 cho hộ ông Lê Thanh H1 và uỷ quyền cho bà M, ông T1 toàn quyền thế chấp, hợp đồng sửa đổi, hợp đồng tín dụng liên quan quyền sử dụng đất (bút lục số 130-132); sau đó, bà M, ông T1 ký kết các hợp đồng thế chấp trên với Ngân hàng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và được công chứng tại Văn phòng C, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (bút lục 81-82). Nội dung thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 296, 300, 295, 283, 288, 117, 24 cùng tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (diện tích 24.621m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 5-5-1994 cho hộ ông Lê Thanh H1) để đảm bảo các nghĩa vụ số tiền gốc 926.235.000 đồng của Công ty TNHH B với Ngân hàng (bút lục 69-79). Về nguồn gốc tài sản thế chấp thửa số 296, 300, 295, 283, 288, 117, 24 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 cho hộ ông Lê Thanh H1 ngày 5-5-1994; tại Công văn số 45/CAH ngày 20-02-2023 của Công an huyện M cung cấp thông tin thời điểm ngày 30-01-1996 hộ ông Lê Thanh H1 có 05 thành viên là Lê Thanh H1, Huỳnh Thị T2, Lê Thanh S, Lê Thanh K1, Lê Thanh T1 (bút lục 202); ngày 25-10-2018, ông S, bà K, ông H1, bà T2, ông K1, bà S có văn bản uỷ quyền cho bà M, ông T1 toàn quyền

thế chấp đã phân tích. Vì vậy, bà M, ông T1 đứng ra ký kết các hợp đồng thế chấp trên với Ngân hàng là đảm bảo đúng quy định tại các Điều 212, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024). Do Công ty B đã vi phạm Hợp đồng tín dụng như đã phân tích ở đoạn [4] nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận giữa hai bên ghi nhận trong các Hợp đồng thế chấp và đúng quy định tại Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 288, diện tích 2.075,6m² thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và tự nguyện không yêu cầu xử lý đối với phần đất mộ diện tích 40m² + 16m², dành một lối đi nội bộ để người thân chăm sóc mộ trên thửa đất số 295 như đã phân tích ở đoạn [3]. Qua Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện quyền sử dụng đất thế chấp thửa đất số 296 diện tích 787m² (qua đo đạc thực tế diện tích 490,5m²), thửa đất số 300 diện tích 819m² (qua đo đạc thực tế diện tích 556,6m²), thửa đất số 295 diện tích 4.049m² (qua đo đạc thực tế diện tích 4.639,8m²), thửa đất số 283 diện tích 1.500m² (qua đo đạc thực tế diện tích 1.500m²), thửa đất số 288 diện tích 9.513m² (qua đo đạc thực tế diện tích 9.707m²), diện tích đo đạc thực tế 2.075,6m² thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do gia đình ông H1 quản lý, sử dụng; trên thửa đất 295 có phần đất mộ người thân của ông H1 diện tích 40m² + 16m², căn nhà của ông H1 đang sinh sống cùng con gái tên Lê Tuyết S1 diện tích 140,2m² + 45,5m² (kết cấu gạch men, cột đúc, vách tol, đà mái gỗ tạm, mái tol tibro xi măng, mái che cột cây, đà cây, mái tol), căn nhà của ông Lê Thanh K1 đang sinh sống cùng em trai tên Lê Thanh N diện tích 82,7m² (kết cấu vách tường, cột đúc, đà mái gỗ, mái tol, tibro xi măng) và một số cây trồng của gia đình ông H1. Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà M và Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 296, 300, 295, 283, 288, 2.075,6m² thửa đất số 117 có hiệu lực theo quy định pháp luật như đã phân tích ở đoạn [5]. Trên quyền sử dụng đất thửa đất 295 có phần đất mộ diện tích 40m² + 16m² thì Ngân hàng không yêu cầu xử lý và tự nguyện dành một lối đi nội bộ trên đất để người thân thuận tiện chăm sóc mộ như đã phân tích ở đoạn [3] Hội đồng xét xử ghi nhận; còn diện tích quyền sử dụng đất có nhà của ông H1, bà S1 và nhà của ông K1, ông N theo An lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “[...] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là

quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”. Thấy rằng, tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, áp dụng Án lệ số 11/2017/AL và căn cứ Điều 318, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 296, 300, 295, 283, 288, diện tích 2.075,6m² thửa đất số 117 để thu hồi nợ. Đối với ông H1, bà S1, ông K1, ông N là người có tài sản trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất có tài sản nếu có nhu cầu.

[7] Xét yêu cầu về quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/HĐTC ngày 22-01-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 10-01-2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/2021/PLHĐ ngày 17-01-2023 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1 (bút lục 114-125). Thấy rằng, bà M, ông T1 ký kết các hợp đồng thế chấp trên với Ngân hàng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và được công chứng tại Văn phòng C, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (bút lục 126-127). Nội dung thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 119, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 976488 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Phạm Tuyết M ngày 7-12-2015) để đảm bảo các nghĩa vụ số tiền gốc 625.898.000 đồng của Công ty TNHH B với Ngân hàng (bút lục số 124-125). Đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.882,8m² toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là tài sản của bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 976488; thời điểm trên bà M và ông T1 là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 27 ngày 26-3-2016 (bút lục 181). Vì vậy, bà M, ông T1 đứng ra ký kết các hợp đồng thế chấp trên với Ngân hàng là đảm bảo đúng quy định tại các Điều 212, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024). Do Công ty TNHH B đã vi phạm Hợp đồng tín dụng như đã phân tích ở đoạn [4] nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa đất số 119 để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận giữa hai bên ghi nhận trong các Hợp đồng thế chấp và đúng quy định tại Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, qua đo đạc thực tế có diện tích 18.293,3m² toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; trên đất có tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V gồm ao tôm công nghệ, nhà chòi diện tích 125,45m² (kết cấu mái tol xi măng, đỡ mái bằng cây gỗ, cột đúc, nền xi măng, vách tol), nhà chòi tạm diện tích 16m² (kết cấu mái tol, vách tol, đỡ mái thép hộp), nhà chòi diện tích 9,1m² (kết cấu mái tol, vách tol + bạch

nhựa, dờ mái bằng cây tre, nền xi măng) được xây dựng năm 2022, do nhận cổ từ ông Lê Thanh T1, bà Phạm Tuyết M theo Hợp đồng cổ đất ngày 01-4-2021 (bút lục 215). Xét thấy, hợp đồng thế chấp giữa ông T1, bà M và Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 119 có hiệu lực theo quy định pháp luật như đã phân tích ở đoạn [7]; riêng về tài sản trên thửa đất số 119 của ông V gồm các nhà chòi, ao tôm công nghệ, theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao phân tích tại đoạn [6], thấy rằng, tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, áp dụng Án lệ số 11/2017/AL và căn cứ Điều 318, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 119 để thu hồi nợ. Ông V là người có tài sản trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất có tài sản nếu có nhu cầu. Đối với Hợp đồng cổ đất đề ngày 01-4-2021 đương sự không ai có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu có tranh chấp có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[9] Theo khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác”*. Cho đến thời điểm này, các bên không có thoả thuận khác. Vì vậy, phần nghĩa vụ tài sản của bà T2 thì hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 gồm ông H1 và và Lê Thanh T1, Lê Thanh S, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1 phải có nghĩa vụ thực hiện trong phạm vi di sản do bà T2 chết để lại. Trường hợp nghĩa vụ để lại lớn hơn phần di sản để lại thì ông H1 và và Lê Thanh T1, Lê Thanh S, Lê Thanh K1, Lê Thanh N, Lê Tuyết S1 chỉ có nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi di sản do bà T2 để lại.

[10] Qua những phân tích như đã nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Công ty TNHH B phải chịu án phí kinh doanh thương sơ thẩm theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 91, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 40, Điều 117, điểm b khoản 2 Điều 277, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 212, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322,

Điều 323, Điều 325, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 74 Luật Doanh nghiệp năm 2020; khoản 4, 7 Điều 4, Điều 100, Điều 102, Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 33, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 7 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2 đối với bị đơn Công ty TNHH B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 627, 284, 24 và $\frac{1}{2}$ thửa đất số 117 (tương đương diện tích 1.430,4m²), cùng tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/HĐTC ngày 18-10-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 18IG0025/2022/PLHĐ ngày 24-6-2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023 ngày 17-01-2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025A/HĐTC ngày 18-10-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 ngày 10-01-2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025A/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2 đối với bị đơn Công ty TNHH B về tranh chấp hợp đồng tín dụng:

2.1. Buộc bị đơn Công ty TNHH B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 số tiền nợ tạm tính đến ngày 17-01-2025 là 2.072.556.442 đồng, gồm 1.450.000.000 đồng tiền vốn + 622.556.442 đồng tiền lãi (trong đó 120.005.479 đồng lãi trong hạn + 481.476.027 đồng lãi quá hạn + 21.074.935 đồng lãi chậm trả) theo Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với Công ty TNHH M1 (nay là Công ty TNHH B).

2.2. Kể từ ngày 18-01-2025, nếu bị đơn Công ty TNHH B không thanh toán số tiền nợ trên cho Ngân hàng N2 thì bị đơn Công ty TNHH B còn phải trả lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7605LAV202300088 ngày 17-01-2023 trên số tiền vốn vay chưa thanh toán. 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 của 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.

3. Trường hợp bị đơn Công ty TNHH B không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần các khoản nợ trên cho Ngân hàng N2 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ gồm:

3.1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/HĐTC ngày 18-10-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 18IG0025/2022/PLHĐ ngày 24-6-2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023 ngày 17-01-2023 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1, gồm:

3.1.1 Quyền sử dụng đất thửa đất số 296 diện tích 787m² (qua đo đạc thực tế diện tích 490,5m²), thửa đất số 300 diện tích 819m² (qua đo đạc thực tế diện tích 556,6m²), thửa đất số 295 diện tích 4.049m² (qua đo đạc thực tế diện tích 4.639,8m²), thửa đất số 283 diện tích 1.500m² (qua đo đạc thực tế diện tích 1.500m²), thửa đất số 288 diện tích 9.513m² (qua đo đạc thực tế diện tích 9.707m²), diện tích đo đạc thực tế 2.075,6m² thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Thanh H1 ngày 5-5-1994;

3.1.2 Ông Lê Thanh H1, bà Lê Tuyết S1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xây dựng căn nhà diện tích 140,2m² + 45,5m² (kết cấu gạch men, cột đúc, vách tol, đà mái gỗ tạm, mái tol tibro xi măng, mái che cột cây, đà cây, mái tol) thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Thanh H1 ngày 5-5-1994 nếu có nhu cầu.

3.1.3 Ông Lê Thanh K1, ông Lê Thanh N được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xây dựng căn nhà ngang diện tích 82,7m² (kết cấu vách tường, cột đúc, đà mái gỗ, mái tol, tibro xi măng) thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Lê Thanh H1 ngày 5-5-1994 nếu có nhu cầu.

3.1.4 Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N2 về việc không yêu cầu xử lý đối với phần quyền sử dụng đất mộ diện tích 40m² + 16m² và dành một lối đi nội để người thân chăm sóc mộ trên quyền sử dụng đất thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896737 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Thanh H1 ngày 5-5-1994.

3.2 Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/HĐTC ngày 22-01-2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 10-01-2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04 ngày 24-5-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/2021/PLHĐ ngày 03-12-2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18IG0025B/2021/PLHĐ ngày 17-01-2023 được ký kết giữa Ngân hàng N2 với bà Phạm Tuyết M, ông Lê Thanh T1, gồm:

3.2.1 Quyền sử dụng đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.882,8m² (qua đo đạc thực tế diện tích là 18.293,3m²) tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 976488 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Phạm Tuyết M ngày 7-12-2015.

3.2.2 Ông Nguyễn Thanh V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất có xây dựng ao tôm công nghệ, nhà chòi diện tích 125,45m² (kết cấu mái tol xi măng, đỡ mái bằng cây gỗ, cột đúc, nền xi măng, vách tol), nhà chòi tạm diện tích 16m² (kết cấu mái tol, vách tol, đỡ mái thép hộp), nhà chòi diện tích 9,1m² (kết cấu mái tol, vách tol + bạch nhựa, đỡ mái bằng cây tre, nền xi măng) trên quyền sử dụng đất thửa số 119, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.882,8m² (qua đo đạc thực tế diện tích là 18.293,3m²), tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 976488 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Phạm Tuyết M ngày 7-12-2015 nếu có nhu cầu.

4. Các quyền sử dụng đất thế chấp và tài sản gắn liền thửa đất số 296, 300, 295, 283, 288, 117, 119 theo 07 (bảy) Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH H3 thực hiện kèm theo.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm buộc Công ty TNHH B phải chịu 73.451.100 đồng; Ngân hàng N2 không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng N2 tiền tạm ứng án phí đã nộp 41.016.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000205 ngày 18-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty TNHH B phải chịu 33.300.000 đồng; do Ngân hàng N2 đã nộp tạm ứng trước chi phí trên, nên buộc Công ty TNHH B có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho Ngân hàng N2 số tiền 33.300.000 đồng trên.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu

thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Nhân