TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAM LỘ
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: **01**/2022/KDTM - ST
Ngày: 23– 9 - 2022
V/v tranh chấp ‘‘Hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LỘ, TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Qúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Quang
2. Ông Lê Chân Thành
- *Thư ký phiên tòa*: ông Hoàng Quốc Tùng
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lộ tham gia phiên tòa*: ông Phạm Hồng Ánh – Kiểm sát viên

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại điểm cầu trung tâm Hội trường Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ và điểm cầu thành phần Hội trường Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị đã xét xử sơ thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án thụ lý số: 01/2022/TLST- KDTM ngày 14 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐ – ST ngày 15/9/2022 giữa các đương sự:

**** Tại điểm cầu thành phần:***

Nguyên đơn: Ngân hàng X; địa chỉ: số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh M – chức vụ: Giám đốc X chi nhánh thị xã Quảng Trị (Địa chỉ: Số abc THĐ Đạo, thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị)

Đại diện theo ủy quyền lại: ông Nguyễn Dư T – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh X chi nhánh thị xã Quảng Trị, có mặt.

**** Tại điểm cầu trung tâm:***

- *Bị đơn:* Công ty Y

Trụ sở chính: Km 14 Quốc lộ 9, thị trấn Cam Lộ, huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn: ông Phạm Cao Cg – chức vụ: Tổng giám đốc (nơi cư trú: Số 403/9 Khu phố 1, phường TTH, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt lần thứ 2.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ngân hàng TMCP Z (Ngân hàng Z); trụ sở chính: Số abc Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường H, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh; đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Hùng Ph – chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro chi nhánh Thừa Thiên Huế, có mặt.

+ Ông Hoàng S, sinh năm 1977, địa chỉ: khu phố K, phường H, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Văn T, sinh năm 1984, địa chỉ: acb Nguyễn Lộ Trạch, phường XP, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng X trình bày:

Ngày 21/01/2020, Công ty Y (sau đây viết tắt là Công ty Y) và Ngân hàng X (sau đây viết tắt là X) có chi nhánh thị xã Quảng Trị đã ký Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-2020 00153, theo đó Công ty Y vay X, với hạn mức cho vay 17.900.000.000 đồng (Mười bảy tỷ chín trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động cho các hoạt động kinh doanh của công ty năm 2020-2021. Thời hạn của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày 21/01/2020 đến hết ngày 21/01/2021. Ngày 27/02/2020, hai bên cùng ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 27022020HĐSĐBS sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV 202000153 ngày 21/01/2020. Ngày 27/03/2020, Công ty Y có đơn yêu cầu được cơ cấu lại thời hạn trả nợ do tình hình kinh doanh gặp khó khăn do bị ảnh hưởng bởi dịch Covid 19. X đã chấp thuận theo đề nghị của công ty về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Ngày 02/06/2020, hai bên tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02062020HĐSĐBS, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV 202000153 ngày 21/01/2020, sửa đổi số tiền cho vay với dư nợ cho vay tối đa là 17.200.000.000 đồng (Mười bảy tỷ hai trăm triệu đồng). Lãi suất cho vay tại thời điểm kí hợp đồng: 8.5%/ năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/ lần. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay, Công ty Y đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BR700635 ngày 21/01/2020 với X, được Công chứng tại

Văn phòng công chứng Đông Hà ngày 21/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị ngày 21/01/2020. Chi tiết về tài sản bảo đảm: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm Nhà bán hàng; Nhà che cột bơm; và toàn bộ vật kiến trúc và công trình phụ trợ khác tọa lạc trên thửa đất số: 703; Tờ bản đồ số: 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 01192, do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24 tháng 09 năm 2015, địa chỉ tại Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. Giá trị tài sản bảo đảm: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 112017/BTC ngày 22/11/2017 giữa X và Công ty TNHH Y (nay là Công ty Y), được công chứng tại Văn phòng công chứng Nam Thanh ngày 22/11/2017, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 22/11/2017; Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 12032018/PLTC ngày 12/03/2018 ký giữa X và Công ty TNHH một thành viên Y, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nam Thanh ngày 12/03/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02062020HĐSĐBS ngày 02/06/2020 ký giữa X và Công ty Y, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nam Thanh ngày 02/06/2020. Chi tiết về tài sản bảo đảm: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm Nhà bán hàng; Nhà che cột bơm; và toàn bộ vật kiến trúc và công trình phụ trợ khác tọa lạc trên thửa đất số: 13; Tờ bản đồ số: 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 727352, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 01807, do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13 tháng 09 năm 2012, địa chỉ tại khu quy hoạch Bắc Hương Sơ- phường An Hòa, tỉnh Thừa Thiên Huế. Giá trị tài sản bảo đảm: 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty Y đã vi phạm hợp đồng; X đã nhiều lần gửi thông báo nợ đến hạn, nợ quá hạn, trực tiếp làm việc với Công ty Y để đôn đốc thu hồi nợ cũng như tạo điều kiện cho công ty Ngô Đồng điều chỉnh kỳ hạn trả nợ để tháo gỡ khó khăn nhưng Công ty vẫn không trả nợ đúng hạn. Từ ngày 10/3/2021 nợ của công ty đã chuyển sang nợ quá hạn.

- Từ ngày 10/03/2021, khi đã hết thời gian cơ cấu nợ và Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, khoản vay trên bị chuyển sang nợ quá hạn. X Thị xã Quảng Trị đã tiến hành tính toán lãi suất trong hạn và quá hạn của các giấy nhận nợ từ ngày vay đến ngày 23/09/2022, cụ thể như sau:

* **Giấy nhận nợ 3909LDS201904369** ngày 10/12/2019, số tiền vay 3.483.970.000 đồng. Ngày 19/03/2020 đã trả số nợ gốc 1.915.000.000 đồng và trả lãi đến ngày 18/03/2020. Ngày 22/05/2020 đã trả số nợ gốc 720.000.000 đồng (chưa trả lãi). Còn nợ 848.970.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 248.076.223 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 81.114.061 đồng; Lãi quá hạn:

166.962.162 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS201904509** ngày 18/12/2019, số tiền vay 117.095.000 đồng. Dư nợ gốc 117.095.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 35.122.084 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 12.461.795 đồng; Lãi quá hạn là : 22.660.289 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS201904586** ngày 23/12/2019, số tiền vay 87.000.000 đồng. Dư nợ gốc 87.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 25.943.281 đồng, trong đó: Lãi trong hạn là: 9.258.945 đồng; Lãi quá hạn là : 16.684.336 đồng

* **Giấy nhận nợ 3909LDS201904662** ngày 25/12/2019, số tiền vay 4.212.080.000 đồng. Dư nợ gốc 4.212.080.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 1.253.093.800 đồng, trong đó: Lãi trong hạn là: 448.269.172 đồng; Lãi quá hạn 804.824.628 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000279** ngày 22/01/2020, số tiền vay 293.000.000 đồng. Dư nợ gốc 293.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 84.301.719 đồng, trong đó:Lãi trong hạn: 31.182.425 đồng; Lãi quá hạn: 53.119.295 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000281** ngày 22/01/2020, số tiền vay 76.000.000 đồng. Dư nợ gốc 76.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 21.866.658 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 8.088.274 đồng; Lãi quá hạn: 13.778.384 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000290** ngày 22/01/2020, số tiền vay 310.000.000 đồng. Dư nợ gốc 310.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 89.192.945 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 32.991.644 đồng; Lãi quá hạn: 56.201.301 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000291** ngày 22/01/2020, số tiền vay 310.000.000 đồng. Dư nợ gốc 310.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 89.192.945 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 32.991.644 đồng; Lãi quá hạn: 56.201.301 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000292** ngày 22/01/2020, số tiền vay 350.000.000 đồng. Dư nợ gốc 350.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 100.701.712 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 37.248.630 đồng; Lãi quá hạn 63.453.082 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000293** ngày 22/01/2020, số tiền vay 321.000.000 đồng. Dư nợ gốc 321.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 92.357.856 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 34.162.315 đồng; Lãi quá hạn: 58.195.541 đồng.

* **Giấy nhận nợ 3909LDS202000346** ngày 05/02/2020, số tiền vay

440.000.000 đồng. Dư nợ gốc 440.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 124.495.890 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 46.724.384 đồng; Lãi quá hạn 77.771.507 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000353** ngày 06/02/2020, số tiền vay 500.000.000 đồng. Dư nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 141.297.945 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 53.095.890 đồng; Lãi quá hạn 88.202.055 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000360** ngày 06/02/2020, số tiền vay 497.000.000 đồng. Dư nợ gốc 497.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 140.450.158 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 52.777.315 đồng; Lãi quá hạn 87.672.842 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000367** ngày 06/02/2020, số tiền vay 481.000.000 đồng. Dư nợ gốc 481.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 135.928.623 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 51.078.247 đồng; Lãi quá hạn 84.850.377 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000373** ngày 07/02/2020, số tiền vay 433.000.000 đồng. Dư nợ gốc 433.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 45.981.041 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 45.981.041 đồng; Lãi quá hạn 76.231.726 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000380** ngày 07/02/2020, số tiền vay 439.000.000 đồng. Dư nợ gốc 439.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 123.906.247 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 46.618.192 đồng; Lãi quá hạn 77.288.055 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000388** ngày 07/02/2020, số tiền vay 2.215.000.000 đồng. Dư nợ gốc 2.215.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 625.176.164 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 235.214.795 đồng; Lãi quá hạn 389.961.370 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000391** ngày 07/02/2020, số tiền vay 284.000.000 đồng. Dư nợ gốc 284.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 80.158.027 đồng, trong đó:Lãi trong hạn 30.158.466 đồng; Lãi quá hạn 49.999.562 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000432** ngày 12/02/2020, số tiền vay 492.000.000 đồng. Dư nợ gốc 492.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 138.006.000 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 52.246.356 đồng; Lãi quá hạn 85.759.644 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000764** ngày 12/03/2020, số tiền vay 485.000.000 đồng. Dư nợ gốc 485.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 130.903.493 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 51.954.795 đồng; Lãi quá hạn

78.948.699 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000771** ngày 12/03/2020, số tiền vay 411.692.220 đồng. Dư nợ gốc 411.692.220 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 111.117.422 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 44.101.824 đồng; Lãi quá hạn 67.015.598 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000788** ngày 13/03/2020, số tiền vay 307.980.000 đồng. Dư nợ gốc 307.980.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 83.053.346 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 32.920.109 đồng; Lãi quá hạn 50.133.238 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000791** ngày 13/03/2020, số tiền vay 347.200.000 đồng. Dư nợ gốc 347.200.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 93.629.852 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 37.112.351 đồng; Lãi quá hạn 56.517.501 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000815** ngày 17/03/2020, số tiền vay 902.735.000 đồng. Dư nợ gốc 902.735.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 242.285.418 đồng, trong đó: Lãi trong hạn 96.283.489 đồng; Lãi quá hạn 146.001.928 đồng.

*** Giấy nhận nợ 3909LDS202000849** ngày 19/03/2020, số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Dư nợ gốc 2.000.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 23/09/2022 là 534.917.808 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 214.246.575 đồng; Lãi quá hạn: 320.671.233 đồng.

Do đó, X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc Công ty Y phải trả nợ số tiền tính đến thời điểm ngày 23/9/2022 là: 22.028.140.584 đồng. Trong đó: Gốc: 17.160.752.200 đồng; Lãi trong hạn: 1.818.282.730 đồng; Lãi quá hạn: 3.049.105.649 đồng.

+ Công ty Y phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nghĩa vụ.

+ Trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký kết.

+ Đối với một phần mái và 3 cột bơm xăng của Nhà che cột bơm có diện tích 228m^2 (kích thước 12,15m x 18,73m) và 82m^2 (kích thước 6,77m x 12,15) thuộc tài sản thế chấp của Công ty Y tại X nhưng nằm trên thửa đất số: 831. X chỉ nhận thế chấp phần tài sản đã được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635 nên phần diện tích mái che và 2 trụ bê tông nói trên không thuộc tài sản thế chấp của Công ty Y tại X. X mong muốn phối hợp cùng Ngân hàng Z cùng nhau thỏa thuận để việc xử lý tài sản diễn ra thuận lợi mà không làm ảnh hưởng đến hiện trạng của tài sản thế

chấp, tuy nhiên trong trường hợp nếu Ngân hàng Z có yêu cầu muốn tháo dỡ phần diện tích mái che và 3 trụ phát sinh trên thì X sẵn sàng thực hiện theo đúng quy định.

- Bị đơn Công ty Y mặc dù đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đến nay vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín trình bày:

Công ty Y (trước đây là Công ty TNHH MTV Y) thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Z (giao dịch tại Chi nhánh Thừa Thiên Huế - Phòng giao dịch Phú Xuân) (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng Z) toàn bộ công trình xây dựng gắn liền với đất gồm: Dịch vụ nhà hàng; Nhà ăn ca phục vụ công nhân, Nhà nghỉ ca phục vụ công nhân và toàn bộ vật kiến trúc và công trình phụ trợ khác tọa lạc trên thửa đất số: 830; 831; Tờ bản đồ số: 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH119114 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/09/2017, địa chỉ thửa đất tại: Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. Ý kiến của Ngân hàng Z về việc tài sản thế chấp của X có phần mái che của Nhà che cột bơm qua phần đất đang thuộc thế chấp của Ngân hàng Z tại thửa đất số 831: Ngân hàng Z chỉ nhận thế chấp phần tài sản đã được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH119114 nên phần diện tích 01 Mái che khu vực bán xăng, kết cấu trụ bằng bê tông, nền sân bê tông, mái lợp tôn trần có kèo, xà gồ bằng sắt (diện tích 228 m^2). Mái che là một khối thống nhất công trình cây xăng là diện tích không thuộc tài sản thế chấp của Công ty Y tại Ngân hàng Z. Ngân hàng Z mong muốn phối hợp cùng X cùng tìm đối tác bán 2 tài sản trên và cùng nhau thỏa thuận để việc xử lý tài sản diễn ra thuận lợi mà không làm ảnh hưởng đến hiện trạng của tài sản thế chấp của hai Ngân hàng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng S trình bày: Hiện tại ông Hoàng S đang sử dụng 1 phần đất của Công ty Y trên thửa đất đang thế chấp tại X để làm quán sửa chữa, thay lốp ô tô. Việc sử dụng đất giữa ông với Công ty Y không lập hợp đồng. Nếu các cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì ông sẽ tự động tháo dỡ trả lại hiện trạng cho công ty.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: ông Túc hiện tại đang sử dụng 01 quán sửa chữa ô tô trên đất của Công ty Y. Khi xây dựng quán ông Túc có xin ý kiến của ông Văn Đình Ch người quản lý công ty. Việc xin chỉ bằng lời nói không có văn bản giấy tờ gì. Công trình xây dựng chỉ mang tính chất tạm thời, không có ảnh hưởng đến kết cấu chung của công trình cây xăng. Trường hợp Tòa án giải quyết cho phép ngân hàng xử lý tài sản thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 03 tại Khu quy hoạch Bắc

Hương Sơ, phường An Hòa, thành phố Huế thì ông T tự nguyện tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất và trả lại nguyên vẹn mặt bằng cho Công ty Y.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Việc chấp hành tố tụng của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa đều tuân thủ đúng pháp luật. Việc chấp hành tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; bị đơn không có mặt. Đến phiên tòa hôm nay, bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt lần thứ hai, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn. Về quan điểm của Viện kiểm sát đối với nội dung vụ án: Về điều luật áp dụng: Giao dịch hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Luật tổ chức các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng các quy định của Luật tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Về nội dung: Các Hợp đồng tín dụng được ký kết trên cơ sở tự nguyện nên hợp pháp; Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung đều được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có công chứng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu của Công ty Y. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền vay còn nợ cả gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2022 là: 22.028.140.584 đồng. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp của Công ty Y để thu hồi nợ vay. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng:** Nguyên đơn Ngân hàng X khởi kiện Công ty Y yêu cầu trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, đồng thời xử lý tài sản thế chấp của Công ty Y. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Hợp đồng tín dụng". Bị đơn có trụ sở chính tại thị trấn Cam Lộ, huyện Cam Lộ nên căn cứ vào điểm b khoản 1, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ. Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt lần thứ hai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng S, ông Lê Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] **Về yêu cầu của đương sự:**

[2.1] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ của các đương sự cung cấp và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có căn cứ xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập, ký kết Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-

202000153 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 27022020/HĐSĐBS sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV 202000153 ngày 21/01/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02062020/HĐSĐBS, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV 202000153 ngày 21/01/2020. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật; đại diện ký kết của hai bên phù hợp với quy định của pháp luật; bên vay cũng đã có biên bản họp cổ đông đúng quy định; như vậy có căn cứ khẳng định hợp đồng tín dụng là hợp pháp và có hiệu lực. Qúa trình thực hiện hợp đồng, Công ty Y không thực hiện thanh toán như đã thỏa thuận. Tính đến ngày 23/09/2022, Công ty Y còn nợ số tiền gốc của Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-202000153 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung với 25 giấy nhận nợ là: 17.160.752.200 đồng. Trong 25 giấy nhận nợ, Giấy nhận nợ 3909LDS201904369 ngày 10/12/2019; Giấy nhận nợ 3909LDS201904509 ngày 18/12/2019; Giấy nhận nợ 3909LDS201904586 ngày 23/12/2019; Giấy nhận nợ 3909LDS201904662 ngày 25/12/2019 là các khoản nợ của hợp đồng năm 2019 nhưng tại mục 7 Điều 16 của Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-202000153 chuyển tiếp các khoản nợ này vào Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-202000153. Như vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền gốc mà Công ty Y phải trả là: 17.160.752.200 đồng.

[2.2] **Về tiền lãi:** Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010 của Quốc hội, Thông tư 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất; trường hợp nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn. Do Công ty Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến ngày 10/3/2021, X đã thông báo chuyển các khoản nợ của Công ty Y qua nợ quá hạn, trong đó tương ứng với từng giấy nhận nợ thì thời điểm chuyển nợ quá hạn là từ ngày hết hạn theo từng giấy nhận nợ bị quá hạn. Lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn mà hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty Y trả nợ gốc 17.160.752.200 đồng và nợ lãi tính đến ngày 23/9/2022: Lãi trong hạn: 1.818.282.730 đồng; Lãi quá hạn: 3.049.105.649 đồng. tổng cộng cả gốc và lãi bị đơn phải trả: 22.028.140.584 đồng. Tiếp tục tính lãi phát sinh sau ngày 23/9/2022 theo mức lãi suất các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

[2.3] **Về tính pháp lý của hợp đồng thế chấp và xử lý các tài sản trên đất:**

Công ty Y đã thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BR700635 ngày 21/01/2020 gồm: Nhà bán hàng;

Nhà che cột bơm và toàn bộ vật kiến trúc và công trình phụ trợ khác tọa lạc trên thửa đất số: 703 ; Tờ bản đồ số: 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 01192, do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24 tháng 09 năm 2015, mang tên Công ty Y; địa chỉ tại Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, phạm vi bảo đảm: *bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả tiền gốc 7.500.000.000 đồng, nợ lãi và lãi phạt quá hạn và các khoản phí phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp tín dụng hạn mức, Hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi bổ sung ký với bên A trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng* và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 112017BTC ngày 21/11/2017 gồm Nhà bán hàng; Nhà che cột bơm; và toàn bộ vật kiến trúc và công trình phụ trợ khác tọa lạc trên thửa đất số: 13 ; Tờ bản đồ số: 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 727352, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 01807, do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13 tháng 09 năm 2012, mang tên Công ty Y; địa chỉ tại khu quy hoạch Bắc Hương Sơ- phường An Hòa, tỉnh Thừa Thiên Huế. Phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp này: "*bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả tiền gốc 10.000.000.000 đồng, nợ lãi và lãi phạt quá hạn và các khoản phí phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp tín dụng hạn mức, Hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi bổ sung ký với bên A trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng*". Xét thấy, việc ký kết các Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của Công ty Y, có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên có căn cứ khẳng định các Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật. Do đó, nếu Công ty Y không trả được khoản nợ vay thì X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay là có căn cứ pháp luật.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tại thửa đất số: 703; tờ bản đồ số: 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635 tại Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị có một phần mái và cột bơm xăng của Nhà che cột bơm có diện tích 228m^2 (kích thước 12,15m x 18,73m) và 82m^2 (kích thước 6,77m x 12,15) thuộc tài sản thế chấp của Công ty Y tại X nhưng nằm trên thửa đất số: 831; Tờ bản đồ số: 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH119114 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/09/2017, địa chỉ thửa đất tại: Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. Các tài sản trên thửa đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng Z. Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, X và Ngân

hàng Z đều có nguyện vọng khi xử lý tài sản thế chấp sẽ thỏa thuận xử lý phần tài sản qua ranh giới này, nếu không thỏa thuận được thì phía X xác định tài sản phần vượt qua ranh giới không phải là tài sản thế chấp và sẽ tháo dỡ khi có yêu cầu. Do đó, cần buộc Công ty Y tháo dỡ phần công trình nằm trên phần đất này khi xử lý tài sản thế chấp.

Đối với tài sản là 01 quán làm lốp ô tô của ông Hoàng S đang tồn tại trên thửa đất số: 703; tờ bản đồ số: 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635 tại Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị do ông Hoàng S dựng lên trong thời gian thế chấp tài sản, không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp của X, do đó cần buộc ông Hoàng S tháo dỡ toàn bộ quán sửa chữa ô tô trả lại nguyên trạng đất cho Công ty Y khi xử lý tài sản thế chấp.

Đối với tài sản là 01 quán sửa chữa ô tô của ông Lê Văn T đang tồn tại trên thửa đất số: 13 ; Tờ bản đồ số: 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 727352, tại khu quy hoạch Bắc Hương Sơ- phường An Hòa, tỉnh Thừa Thiên Huế ông Lê Văn T dựng lên trong thời gian thế chấp tài sản, không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp của X. Do đó cần buộc ông Lê Văn T tháo dỡ toàn bộ quán sửa chữa ô tô trả lại nguyên trạng đất cho Công ty Y khi xử lý tài sản thế chấp.

[3] **Về chi phí tố tụng:**

[3.1] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội 14 , bị đơn Công ty Y phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật, cụ thể: (112.000.000đ + 0,1% x (22.028.140.584đ– 4.000.000.000đ)) = 130.180.281 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã chi phí vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền: 25.802.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng chi phí vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ 25.802.000 đồng, nên cần buộc bị đơn Công ty Y hoàn trả cho nguyên đơn số tiền: 25.802.000 đồng. Trả lại cho X số tiền nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn dư là: 198.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95 của Luật tổ chức

các tổ chức tín dụng, Điều 317, 318, 319, 326 của Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử:

1.1. Buộc Công ty Y phải trả cho Ngân hàng X số tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV-202000153 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 27022020/HĐSĐBS sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV 202000153 ngày 21/01/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02062020/HĐSĐBS, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 3909-LAV 202000153 ngày 21/01/2020 là: 22.028.140.584 đồng (*Hai mươi hai tỷ không trăm hai mươi tám triệu một trăm bốn mươi nghìn năm trăm tám mươi tư đồng*). Trong đó, tiền gốc 17.160.752.200 đồng; lãi trong hạn: 1.818.282.730 đồng; lãi quá hạn: 3.049.105.649 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (23/9/2022), bên phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm thi hành án trên số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BR700635 ngày 21/01/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 112017BTC ngày 21/11/2017 để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay (bao gồm nợ gốc, nợ lãi và lãi phạt quá hạn và các khoản phí phát sinh) của Công ty Y theo các Hợp đồng nói trên tại Ngân hàng X bao gồm:

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được mô tả Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BR700635 ngày 21/01/2020 tọa lạc trên thửa đất số: 703; Tờ bản đồ số: 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24 tháng 09 năm 2015, mang tên Công ty Y; địa chỉ tại Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được mô tả Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cam Lộ theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 112017BTC ngày 21/11/2017 tọa lạc trên thửa đất số: 13; Tờ bản đồ số: 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 727352 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13 tháng 09 năm 2012, mang tên Công ty Y; địa chỉ tại khu quy hoạch Bắc Hương Sơ- phường An Hòa, tỉnh Thừa Thiên Huế.

1.3. Buộc Công ty Y tháo dỡ phần mái che, có 3 cột trụ của Nhà che cột bơm có diện tích 228m^2 (kích thước 12,15m x 18,73m) trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 82m^2 (kích thước 6,77m x 12,15) nằm ngoài diện tích đất được cấp và trên hành lang giao thông đường bộ khi xử lý tài sản thế chấp.

1.4. Buộc ông Hoàng S phải tháo dỡ 01 quán làm lốp ôtô diện tích 6,3m x 4,0m tọa lạc trên thửa đất số: 703; Tờ bản đồ số: 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 700635 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24 tháng 09 năm 2015, mang tên Công ty Y; địa chỉ tại Quốc lộ 1A, xã Hải Thượng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

1.5. Buộc ông Lê Văn T phải tháo dỡ 01 quán sửa chữa ô tô diện tích 1,5m x 2,0m tọa lạc trên thửa đất số: 13; Tờ bản đồ số: 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 727352 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13 tháng 09 năm 2012, mang tên Công ty Y; địa chỉ tại khu quy hoạch Bắc Hương Sơ- phường An Hòa, tỉnh Thừa Thiên Huế.

"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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

2. Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội 14, buộc Công ty Y phải chịu 130.180.281 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 25.802.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Trong đó, số tiền án phí Công ty Y phải nộp vào ngân sách nhà nước; số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty Y phải trả cho Ngân hàng X.

Nguyên đơn Ngân hàng X không phải chịu án phí; được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 64.330.376 đồng theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số CC/2021/0000078 ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lộ. Nguyên đơn được trả lại số 198.000 đồng (có tại hồ sơ vụ án).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Cam Lộ;

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

- Chi cục THADS huyện Cam Lộ;
- Các đương sự;
- Dán án;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Quý