

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N
THÀNH PHỐ C

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

Bản án số: 03/2024/KDTM-ST
Ngày: 31/01/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N, THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Kim Luyến

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N: Ông Tô Văn Tông – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 43/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường L, quận H, thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: Số 16, Nguyễn Công Trứ, phường 1, thành phố V, tỉnh H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thành C (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023)

Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th

Địa chỉ: 09, Trần Văn Giàu, khu Vạn Phát Sông Hậu, phường C, quận N, thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh S - Giám đốc

(Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thiệu Th sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 153A, Huỳnh Thúc Kháng, phường A, quận N, thành phố C.

2. Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B

Địa chỉ: Khu dân cư Ngân Thuận, phường B, quận B, thành phố C. (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/6/2020, Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là ngân hàng) và Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th (gọi tắt Công ty Th) ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 0922/2020/12136029/HĐTD với hạn mức tín dụng tối đa 25.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Ngày 25/5/2021, Ngân hàng và Công ty Th ký hợp đồng tín dụng cụ thể số 06/2021/12136029/HĐTD, số tiền vay 2.530.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 7,5%/năm, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 05/5, 05/11. Mục đích vay thanh toán tiền thức ăn thủy sản. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Th theo khế ước nhận nợ số 73782000337947 ngày 25/5/2021 số tiền là 2.530.000.000 đồng.

Ngày 18/01/2021, Ngân hàng và Công ty Th ký hợp đồng tín dụng cụ thể số 04/2021/12136029/HĐTD, số tiền vay 4.469.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 7,5%/năm, lãi suất cố định. Mục đích vay thanh toán tiền thức ăn thủy sản. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Th theo khế ước nhận nợ số 73782000319574 ngày 18/01/2021 số tiền là 4.469.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Lê Thị Thiện Th, Công ty Th với ngân hàng ký hợp đồng thế chấp số 0343/2019/12136029/HĐBĐ ngày 10/6/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Tr ngày 12/6/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ngày 12/6/2019 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 07/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Tr ngày 08/01/2021. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.291,8m², loại đất: cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 2, phường A (nay là phường B), quận B, thành phố C. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSĐĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001, chỉnh lý biến động ngày 21/8/2007 cho bà Lê Thị Thiện Th.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và ngày 31/3/2022 ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay. Khi nợ đến hạn Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở, ngân hàng đã nhiều lần

làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Công ty Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 31/01/2024, Công ty Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 4.876.333.331 đồng. Trong đó:

(1) Đối với hợp đồng tín dụng số 06/2021/12136029/HĐTD ngày 25/5/2021: Nợ gốc: 2.530.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 489.191.095 đồng. Nợ lãi quá hạn: 75.692.034 đồng. Tổng gốc và lãi: 3.094.883.129 đồng.

(2) Đối với hợp đồng tín dụng số 04/2021/12136029/HĐTD ngày 18/01/2021: Nợ gốc: 1.451.518.137 đồng. Nợ lãi trong hạn: 280.659.979 đồng. Nợ lãi quá hạn: 49.272.086 đồng. Tổng gốc và lãi: 1.781.450.202 đồng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Th phải trả tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024 là 4.876.333.331 đồng (Trong đó, nợ gốc 3.981.518.137 đồng, nợ lãi trong hạn 769.851.074 đồng, lãi quá hạn 124.964.120 đồng). Công ty Th phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 01/02/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Căn cứ công văn số 1806/BQLDA&PTQĐ ngày 22/12/2023 của Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSĐĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 do bà Lê Thị Thiện Th làm chủ sở hữu bị ảnh hưởng bởi dự án khu đô thị mới Cồn Khương, phường B đã được UBND quận Bình Thủy thu hồi đất theo quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quyết định 3289/QĐ-UBND ngày 20/9/2021, đến ngày 22/12/2023 bà Lê Thị Thiện Th chưa nhận tiền bồi thường. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 8 hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ngân hàng, Công ty Th và bà Lê Thị Thiện Th. Nếu Công ty Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng yêu cầu Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B phối hợp chuyển số tiền bồi thường, hỗ trợ, ...liên quan đến thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSĐĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 do bà Lê Thị Thiện Th làm chủ sở hữu vào tài khoản của Ngân hàng để ngân hàng thu hồi nợ. Đồng thời Ngân hàng giải chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSĐĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 và bàn giao cho Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B thu hồi quản lý theo quy định.

Ông Lê Thanh S đại diện theo pháp luật Công ty Th trình bày:

Đề nghị Tòa án xét xử sớm để gửi thanh toán nợ cho Ngân hàng và ông có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt do tuổi cao không đến Tòa án được.

Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B trình bày:

Về việc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSĐĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 cho bà Lê Thị Thiện Th, tọa lạc tại khu vực 2, phường A (nay là phường B), quận B, thành phố C. Theo hồ sơ thiết lập bồi thường thì quyền sử dụng đất nêu trên của bà Lê Thị Thiện Th bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới Cồn Khương, phường B, quận B, thành phố C (do Công ty V làm chủ đầu tư) đã được UBND quận B thu hồi đất tại quyết định 3279/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại quyết định số 3289/QĐ-UBND ngày 30/9/2021. Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B (gọi tắt Ban Quản lý dự án) đã thông báo mời bà Th nhận tiền nhưng đến ngày 22/12/2023 bà Thanh chưa nhận tiền.

Ban Quản lý dự án cung cấp cho Tòa án 02 quyết định (bản photo có đóng dấu treo của Ban Quản lý dự án) gồm: Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND quận B về việc thu hồi đất của bà Lê Thị Thiện Th, ngụ tại số 59/2A, Đề Thám, phường A, quận N, thành phố C. Quyết định số 3289/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND quận B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của bà Lê Thị Thiện Th ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị mới Cồn Khương tại phường B, quận B, thành phố C. Việc Ngân hàng khởi kiện Công ty Th là khởi kiện dân sự giữa 02 bên không liên quan đến Ban quản lý dự án. Ban quản lý dự án cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án và xin phép vắng mặt, không tham gia tố tụng tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thiện Th đã được cấp tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, bị đơn, Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty Th phải trả tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024 là 4.876.333.331 đồng (Trong đó, nợ gốc 3.981.518.137 đồng, nợ lãi trong hạn 769.851.074 đồng, lãi quá hạn 124.964.120 đồng). Công ty Th phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 01/02/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp Công ty Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền liên hệ Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất

quận B để nhận số tiền bồi thường liên quan đến thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 do bà Lê Thị Thiện Th làm chủ sở hữu để ngân hàng thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án và Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn, Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận N có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thiện Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

+ *Về nội dung giải quyết vụ án:*

Ngân hàng và Công ty Th ký hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Th theo các khế ước nhận nợ. Công ty Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Th trả cho ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024 là 4.876.333.331 đồng (Trong đó, nợ gốc: 3.981.518.137 đồng, nợ lãi trong hạn: 769.851.074 đồng, lãi quá hạn: 124.964.120 đồng). Công ty Th phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 01/02/2024 cho đến khi tất nợ theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng là có cơ sở chấp nhận.

Đảm bảo cho các khoản vay, bà Lê Thị Thiện Th thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp ngày 10/6/2019 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 07/01/2021. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do tài sản thế chấp là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 do bà Lê Thị Thiện Thanh làm chủ sở hữu đã được UBND quận B thu hồi đất theo quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại quyết định số 3289/QĐ-UBND ngày 30/9/2021. Theo thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 8 hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận nếu tài sản thế chấp thuộc diện quy hoạch thì toàn bộ số tiền được đền bù đều do ngân hàng quản lý (được coi là tài sản bảo đảm thay thế) để đảm bảo cho thu hồi nợ. Do đó bị đơn không có khả năng thanh toán thì ngân hàng có quyền liên hệ Ban Quản lý dự án

và Phát triển quỹ đất quận B nhận số tiền đề bù nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại và chi phí thẩm định theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét về thủ tục tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th ký kết hợp đồng tín dụng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại quận N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về vắng mặt người tham gia tố tụng:* Bị đơn có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thiện Th, Tòa án không tổng đạt được và đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] *Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi của ngân hàng:*

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định ngày 16/6/2020 giữa Ngân hàng và Công ty Th có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 0922/2020/12136029/HĐTD với hạn mức tín dụng tối đa 25.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Căn cứ hợp đồng tín dụng hạn mức số 0922/2020/12136029/HĐTD ngày 16/6/2020. Ngày 25/5/2021, Ngân hàng và Công ty Th ký hợp đồng tín dụng cụ thể số 06/2021/12136029/HĐTD, số tiền vay 2.530.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 7,5%/năm, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 05/5, ngày 05/11. Ngày 18/01/2021, Ngân hàng và Công ty Th ký hợp đồng tín dụng cụ thể số 04/2021/12136029/HĐTD, số tiền vay

4.469.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 7,5%/năm, lãi suất cố định. Mục đích vay của 02 hợp đồng tín dụng cụ thể thanh toán tiền thức ăn thủy sản. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Th theo khế ước nhận nợ số 73782000337947 ngày 25/5/2021 số tiền là 2.530.000.000 đồng và theo khế ước nhận nợ số 73782000319574 ngày 18/01/2021 số tiền là 4.469.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng theo thỏa thuận. Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và ngày 31/3/2022 ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay.

Đối với yêu cầu lãi suất: Nhận thấy, theo hợp đồng tín dụng thể hiện mức lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng nên ngân hàng yêu cầu Công ty Th thực hiện nghĩa vụ trả lãi là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Tính đến ngày 31/01/2024, Công ty Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 4.876.333.331 đồng. Trong đó:

(1) Đối với hợp đồng tín dụng số 06/2021/12136029/HĐTD ngày 25/5/2021: Nợ gốc: 2.530.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 489.191.095 đồng. Nợ lãi quá hạn: 75.692.034 đồng. Tổng gốc và lãi: 3.094.883.129 đồng.

(2) Đối với hợp đồng tín dụng số 04/2021/12136029/HĐTD ngày 18/01/2021: Nợ gốc: 1.451.518.137 đồng. Nợ lãi trong hạn: 280.659.979 đồng. Nợ lãi quá hạn: 49.272.086 đồng. Tổng gốc và lãi: 1.781.450.202 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Thanh S – Đại diện theo pháp luật của Công ty Th đề nghị Tòa án xét xử sớm để gửi thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Th phải trả tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024 là 4.876.333.331 đồng (Trong đó, nợ gốc là 3.9813.518.137 đồng, nợ lãi trong hạn là 769.851.0774 đồng, lãi quá hạn là 124.964.120 đồng). Công ty Th phải tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 01/02/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ là đúng quy định khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Lê Thị Thiện Th, Công ty Th với Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp số 0343/2019/12136029/HĐBĐ ngày 10/6/2019 được công chứng ngày 12/6/2019 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 07/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn phòng công chứng Trương Văn Tr ngày 08/01/2021 theo đúng quy định khoản 2 Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo

đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ngày 12/6/2019 đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên về hình thức là hợp pháp.

Xét nội dung hợp đồng thế chấp: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.291,8m², loại đất: Cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 2, phường A (nay là phường B), quận B, thành phố C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001, chỉnh lý biến động ngày 21/8/2007 cho bà Lê Thị Thiện Th.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được xác định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2023 đều thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị Thiện Th như sau: Diện tích đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất bà Lê Thị Thiện Th được cấp. Do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thiện Th trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến trình bày. Đối với tài sản trên đất của bà Lê Thị Thiện Th mặc dù không được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp nhưng căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 20/9/2021 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 3279/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Lê Thị Thiện Th đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ 25, diện tích 5.291,8m², loại đất: cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001 cho bà Lê Thị Thiện Th, tọa lạc tại khu vực 2, phường A (nay là phường B), quận B, thành phố C. Ngày 23/9/2021 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 3289/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của bà Lê Thị Thiện Th ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị mới Cồn Khương tại phường B, quận B, thành phố C. Theo hồ sơ thiết lập bồi thường thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của bà Lê Thị Thiện Th bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới Cồn Khương, phường B, quận B, thành phố C (do Công ty V làm chủ đầu tư). Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B (gọi tắt Ban Quản lý dự án) đã thông báo mời bà Th nhận tiền nhưng đến ngày

22/12/2023 bà Th chưa nhận tiền. Do đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Lê Thị Thiện Th thuộc diện quy hoạch, thu hồi đất.

Căn cứ thỏa thuận các bên đã ghi nhận tại điểm e khoản 1 Điều 8 của hợp đồng thế chấp số 0343/2019/12136029/HĐBĐ ngày 10/6/2019: *“Nếu tài sản thế chấp thuộc diện quy hoạch và phải giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền (hoặc tài sản khác) được đền bù đều do Ngân hàng quản lý (được coi là tài sản đảm bảo thay thế) để đảm bảo thu hồi nợ. Bên thế chấp bằng Hợp đồng này ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Ngân hàng được thay mặt bên thế chấp nhận tiền đền bù và/hoặc ký các văn bản, thực hiện các thủ tục cần thiết khác tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền đền bù (nếu cần). Tiền đền bù thu được sẽ được sử dụng để thu nợ (kể cả trước hạn) của bên được bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”*.

Tại khoản 8 Điều 21 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp không còn tài sản bảo đảm do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì số tiền được bồi thường, tài sản được thay thế hoặc tài sản được trao đổi theo quy định của pháp luật liên quan trở thành tài sản bảo đảm”*.

Vì vậy, trường hợp Công ty Th không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B (Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường) giao số tiền bên thế chấp bà Lê Thị Thiện Th được đền bù đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ 25, diện tích 5.291,8m², loại đất: cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001, chỉnh lý biên động ngày 21/8/2007 cho bà Lê Thị Thiện Th, tọa lạc tại khu vực 2, phường A (nay là phường B), quận B, thành phố C cho Ngân hàng (được coi là tài sản đảm bảo thay thế) để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng là đúng theo thỏa thuận hợp đồng thế chấp số 0343/2019/12136029/HĐBĐ ngày 10/6/2019 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 07/01/2021. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng và chi xong. Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th phải chịu án phí giá ngạch là 112.876.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.217.500 đồng (*Năm mươi sáu triệu, hai trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0000612 ngày 03/6/2022 và biên lai thu số 0001151 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố C.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 30, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 318, Điều 325, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.
- Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024 là 4.876.333.331 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 3.981.518.137 đồng và nợ lãi là 894.815.194 đồng). Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th phải tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 01/02/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên, thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ có quyền liên hệ Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B nhận số tiền (hoặc tài sản khác) bên thế chấp bà Lê Thị Thiện Th được đền bù đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ 25, diện tích 5.291,8m², loại đất: cây lâu năm, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số T504004 (số vào sổ cấp GCN 01293.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 16/7/2001, chỉnh lý biến động ngày 21/8/2007 cho bà Lê Thị Thiện Thanh Thiện Th, tọa lạc tại khu vực 2, phường A (nay là phường B), quận B, thành phố C (là tài sản đảm bảo thay thế) để nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ thu hồi nợ theo thỏa thuận hợp đồng thế chấp số 0343/2019/12136029/HĐBĐ ngày 10/6/2019 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 07/01/2021.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng và chi xong. Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Th phải chịu án phí giá ngạch là 112.876.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.217.500 đồng (*Năm mươi sáu triệu, hai trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0000612 ngày 03/6/2022 và biên lai thu số 0001151 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố C.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Mỹ Trinh

