

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BỐ TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: **01/2023/KDTM-ST**
Ngày: 23 - 6 - 2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Thanh Mai và bà Phan Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Liên -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2023/TLST-KDTM ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-KDTM, ngày 25 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ: số nhà 266-268 đường N, Phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thanh N – Trưởng phòng giao dịch B - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Quảng Bình; địa chỉ: Số nhà 354 đường H, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình (theo Văn bản ủy quyền số 3272/2022/QĐ-PL ngày 26/12/2022). Bà N có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất chế biến và Thương mại P; địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị D – Chủ tịch Công ty kiêm giám đốc. Bà D có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1979; Điều đăng ký thường trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình; bà D có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Á có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 17/01/2023, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:

Căn cứ phương án đề nghị vay vốn của Công ty TNHH sản xuất chế biến và Thương mại P, Ngân hàng TMCP S đã ký với Công ty TNHH sản xuất chế biến và Thương mại P Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202226545197 ngày 02/03/2022 và Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022. Theo đó, Ngân hàng TMCP S cấp tín dụng cho Công ty TNHH sản xuất chế biến và Thương mại P trong hạn mức 2.200.000.000 đồng với mục đích bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn cho vay là 09 tháng (tức là đến ngày 02/12/2022); Lãi suất cho vay là 8,5%/năm áp dụng đối với 3 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 4 trở đi lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được Sacombank niêm yết tại www.sacombank.com.vn thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,1%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Phân kỳ trả nợ: lãi trả ngày 25 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ (ngày 02/12/2022).

Đề bảo đảm cho khoản vay, ngày 02/03/2022, ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị D đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số 84/2022 và số 85/2022. Theo đó ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị D thế chấp các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng 163,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở có diện tích xây dựng 137m², diện tích sàn: 274m²) tọa lạc tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32, tiểu khu 4, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 236215, số vào sổ cấp GCN: CS05275, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2020;

- Quyền sử dụng 134,0 m² đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 32, thuộc tiểu khu 4, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CY 134524, số vào sổ cấp GCN: CS05899, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/11/2020.

Các tài sản đều đứng tên ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị D.

Ngày 10/03/2022, hai bên ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01-202226545197, theo đó thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32 và điều chỉnh giảm hạn mức tín dụng xuống còn 1.850.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH sản xuất chế biến và Thương

mại P chỉ trả được tiền lãi đến ngày 24/11/2022 (ngày trả lãi gần nhất 02/12/2022 trả được 68.967 đồng) và 352.222.645 đồng tiền gốc, chưa thanh toán 1.847.777.355 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/11/2022 đến nay. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải trả số tiền nợ vay theo Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 (của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 ngày 02/03/2022) tính đến ngày 23/6/2023 là: 1.996.771.593 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1.847.777.355 đồng, nợ lãi là: 148.994.238 đồng (trong đó lãi trong hạn là: 3.197.134 đồng; lãi quá hạn là: 145.618.415 đồng; lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm trả là: 178.689 đồng).

Trường hợp Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền xử lý tài sản bảo đảm của bên thế chấp để thu hồi nợ vay. Đồng thời, tuyên buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 (của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 ngày 02/03/2022), kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Theo các văn bản có tại hồ sơ vụ án, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P, đồng thời là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà thừa nhận những nội dung về quá trình vay, số vốn vay, việc giải ngân thực tế, mục đích vay và việc thế chấp tài sản bảo đảm như đại diện Ngân hàng TMCP S trình bày là đúng. Việc sử dụng vốn vay từ Ngân hàng đều được Công ty thực hiện theo đúng mục đích đã cam kết tại hợp đồng. Tuy nhiên, do quá trình làm ăn của Công ty gặp nhiều khó khăn nên mới chỉ trả được 352.222.645 đồng tiền nợ gốc, còn lại đã phát sinh nợ quá hạn. Với yêu cầu khởi kiện về việc trả nợ vay của Ngân hàng, bà hoàn toàn đồng ý. Hiện tại, mọi hoạt động của Công ty đang tạm dừng, khả năng trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng là không có nên việc xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ vay của Ngân hàng là đúng với thỏa thuận tại Hợp đồng.

Theo các văn bản có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Á trình bày:

Đề bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P tại Ngân hàng TMCP S, Ông và vợ là bà Nguyễn Thị D (là người đại diện theo pháp luật đồng thời là chủ sở hữu của Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P) có ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp đúng như trình bày của Người đại diện của Ngân hàng. Nay vợ ông đang phải chấp hành hình phạt tù tại trại giam nên Công ty không có khả năng trả nợ. Vì vậy, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để giải quyết nợ vay của Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P, ông hoàn toàn nhất trí.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 236215, sổ vào sổ cấp GCN: CS05275,

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2020; Tài sản đứng tên ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị D thể hiện: diện tích, kích thước và hình thể thửa đất đúng như thông tin được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và và Báo cáo định giá bất động sản khi cho vay của Ngân hàng. Về tài sản trên đất, kết quả thẩm định xác định, ngoài diện tích xây dựng được cấp phép theo Giấy phép xây dựng số 1136/GPXD ngày 04/7/2018 của UBND huyện Bố Trạch, người thế chấp còn xây dựng thêm một phần diện tích nhà nằm trên phần lưu không thuộc đất nương thủy lợi (Không xây móng, chỉ xây nhà trên dầm cầu từ nhà chính). Đối với diện tích nhà được xây dựng thêm này, bên thế chấp cam kết sẽ có trách nhiệm phối hợp với bên nhận thế chấp tháo dỡ khi xử lý tài sản bảo đảm nếu có yêu cầu hoặc khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu.

Kết quả xác minh thông tin hoạt động doanh nghiệp tại Chi cục thuế huyện Bố Trạch và Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình thể hiện: tại hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp thì Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P đang hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký. Từ khi thành lập đến nay, Công ty không có thay đổi về thông tin chủ sở hữu, Người đại diện theo pháp luật.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng:

Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung các hợp đồng mà các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

- Về nội dung:

Căn cứ Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 274, 275, 295. 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S. Buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ vay theo Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 (của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 ngày 02/03/2022) tính đến ngày 23/6/2023 là: 1.996.771.593 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1.847.777.355 đồng, nợ lãi là: 148.994.238 đồng (trong đó lãi

trong hạn là: 3.197.134 đồng; lãi quá hạn là: 145.618.415 đồng; lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm trả là: 178.689 đồng).

Buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 (của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 ngày 02/03/2022), kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết các khoản nợ tại Ngân hàng.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền xử lý tài sản bảo đảm của bên thế chấp để thu hồi nợ vay.

3. Về chi phí tố tụng và án phí: Buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, trên cơ sở kết quả thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nơi bị đơn có trụ sở. Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P có địa chỉ đăng ký tại Tiểu khu 4 thị trấn L, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét các Hợp đồng tín dụng số: 202226545197 ngày 02/03/2022; Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01-202226545197 ngày 10/3/2022 đã ký kết giữa Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P với Ngân hàng TMCP S thấy rằng: việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái quy định của luật; đại diện các bên đều có đủ năng lực và thẩm quyền để giao dịch dân sự; các bên thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định cụ thể về điều kiện cho vay. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay được định giá và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật; Việc giải ngân vốn vay thực tế đã được thực hiện với tổng số tiền 2.200.000.000 đồng; quá trình thực hiện hợp đồng bên vay vốn đã sử dụng đúng mục đích vốn vay, đã trả được một phần nợ gốc và lãi, không vi phạm nghĩa vụ dẫn đến thu hồi vốn trước hạn. Sau khi khởi kiện, không có tranh chấp và đều thừa nhận giá trị hiệu lực của các Hợp đồng đã giao kết, nên cần áp dụng các Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật dân sự,

khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự để công nhận hiệu lực của các hợp đồng.

Xét việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thấy rằng, tại mục hai Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 ngày 02/03/2022, các bên thỏa thuận thời hạn cho vay của từng khoản cấp tín dụng cụ thể được xác định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ. Theo Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 tại mục 8 thể hiện thời hạn cho vay theo thỏa thuận là 09 tháng; mục 9 thể hiện kỳ trả nợ gốc là ngày 02/12/2022; kỳ trả lãi là ngày 25 hàng tháng. Do bên có nghĩa vụ không thực hiện thanh toán nợ đến hạn, khoản vay không được tái cơ cấu thời gian trả nợ nên Ngân hàng cho vay ban hành thông báo nợ đến hạn và yêu cầu bên vay thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay là phù hợp với cam kết tại các Hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 90, Điều 91, khoản 2 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng (có hiệu lực ngày 15/3/2017) nên hoàn toàn có cơ sở để được chấp nhận.

Vì vậy, cần buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P thanh toán cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (23/6/2023) là: 1.996.771.593 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1.847.777.355 đồng, nợ lãi là: 148.994.238 đồng (trong đó lãi trong hạn là: 3.197.134 đồng; lãi quá hạn là: 145.618.415 đồng; lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm trả là: 178.689 đồng).

[2.2] Xét yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp của Ngân hàng Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số: 202226545197 ngày 02/03/2022 các bên thỏa thuận, tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P tại Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 236215 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2020 và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CY 134524, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/11/2020. Các tài sản này đều tọa lạc tại tiểu khu 4, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình và thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị D. Quyền và nghĩa vụ của các bên được dẫn chiếu sang các Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên. Cụ thể, tại điểm a khoản 1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 84/2022 ngày 02/3/2022 thể hiện, tài sản thế chấp được bảo đảm cho các nghĩa vụ bao gồm: Toàn bộ nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng với SACOMBANK (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí, các khoản phải trả khác) tại Hợp đồng tín dụng số: 202226545197 ngày 02/03/2022 và tất cả các sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ; các cam kết của Bên được cấp tín dụng với SACOMBANK dưới hình thức cấp tín dụng theo quy định của pháp luật và các cam kết khác của Bên được cấp tín dụng với SACOMBANK. Nội dung thỏa thuận này cũng được

thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 85/2022 ngày 02/3/2022. Về xử lý tài sản bảo đảm, tại điểm a khoản 1 Điều 6 của các Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm trong đó có trường hợp Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, ngày 10/3/2022 Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P và Ngân hàng TMCP S ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01-202226545197, theo đó thỏa thuận biện pháp bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P theo Hợp đồng tín dụng số: 202226545197 ngày 02/03/2022 là tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 84/2022. Xét việc thỏa thuận rút tài sản bảo đảm thấy rằng: tại khoản 1 Điều 9 Hợp đồng thể hiện trong trường hợp có nhiều tài sản bảo đảm cùng bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng thì mỗi tài sản được xác định bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Mặt khác, tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng nêu rõ trường hợp Bên thế chấp thế chấp nhiều tài sản bảo đảm thì bên nhận thế chấp có quyền lựa chọn bất kỳ một, một số hoặc tất cả các tài sản bảo đảm để xử lý theo thứ tự do bên nhận thế chấp quyết định. Như vậy, việc Ngân hàng đồng ý để bên thế chấp rút một tài sản thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng, không bị ràng buộc và không làm ảnh hưởng đến việc xử lý đối với tài sản bảo đảm khác.

Xét tại thời điểm ký kết các Hợp đồng thế chấp các bên tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của Luật, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bên thế chấp và được phép giao dịch, các thông tin về tài sản đã được bên nhận thế chấp kiểm tra, thẩm định khi nhận thế chấp và các giao dịch đã được đăng ký theo đúng các quy định tại các Điều 317 và Điều 318 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang thế chấp thể hiện: diện tích, kích thước và hình thể thửa đất đúng như thông tin được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 236215 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2020; Về tài sản trên đất, ngoài diện tích xây dựng được cấp phép theo Giấy phép xây dựng số 1136/GPXD ngày 04/7/2018 của UBND huyện Bố Trạch, người thế chấp còn xây dựng thêm một phần diện tích nhà nằm trên phần lưu không thuộc đất nương thủy lợi. Tuy nhiên, đối với diện tích nhà được xây dựng thêm này, bên thế chấp cam kết sẽ có trách nhiệm phối hợp với bên nhận thế chấp tháo dỡ khi xử lý tài sản bảo đảm nếu có yêu cầu hoặc khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu. Mặt khác, tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận, khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp bị thay đổi vì bất kỳ lý do gì (xây dựng không đúng theo Giấy phép...) hoặc bên thế chấp không thực hiện các thủ tục khác thì Sacombank hoặc cơ quan có thẩm quyền có toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản thế

chấp để thu hồi nợ. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc tuyên quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận tại các Điều 1, Điều 6 và Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 84/2022 ngày 02/3/2022 đã được ký kết, phù hợp với quy định tại Điều 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 323, Điều 327 của Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định: Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định đối với nhà và đất là tài sản thế chấp và đã chi phí hết số tiền 1.800.000 đồng. Quá trình tiến hành tố tụng, Ngân hàng TMCP S đã nộp đủ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Vì vậy, cần buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.800.000 đồng cho Ngân hàng TMCP S.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 30, 35, 39, 91, 92, 97, 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 295, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 327, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 126, Điều 128, Điều 175, khoản 2 Điều 179 Luật đất đai; Nghị quyết số 326 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S, Buộc bị đơn Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải trả cho Ngân hàng TMCP S theo Giấy nhận nợ số LD2206100449 ngày 02/03/2022 (của Hợp đồng tín dụng số 202226545197 ngày 02/03/2022) tính đến ngày 23/6/2023 tổng số tiền là: 1.996.771.593 (Một tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn năm trăm chín mươi ba) đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1.847.777.355 đồng, nợ lãi là: 148.994.238 đồng (trong đó lãi trong hạn là: 3.197.134 đồng; lãi quá hạn là: 145.618.415 đồng; lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm trả là: 178.689 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/6/2022) cho đến khi thi hành án xong nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà 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.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 84/2022 ngày 02/3/2022 để thu hồi nợ là:

Toàn bộ quyền sử dụng 163,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở có diện tích xây dựng 137m², diện tích sàn: 274m²) tọa lạc tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32, thuộc tiểu khu 4, thị trấn L, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 236215, số vào sổ cấp GCN: CS05275, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/05/2020. Tài sản đứng tên ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị D.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải nộp toàn bộ chi phí xem xét xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.800.000 (Một triệu tám trăm nghìn) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S.

4. Về án phí: Buộc Công ty TNHH sản xuất chế biến và thương mại P phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 71.903.000 (Bảy mươi một triệu chín trăm lẻ ba nghìn) đồng để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp là 34.300.000 (Ba mươi bốn triệu ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002697, ngày 23/02/2023.

5. Về quyền kháng cáo bản án: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 23/6/2023). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh QB;

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

- VKSND tỉnh QB;
- VKSND huyện Bồ Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

(Đã ký)

Lê Quang Minh