

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Số: 08/2022/KDTM-ST
Ngày 15/6/2022
*Về việc “Tranh chấp
hợp đồng tín dụng”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Kam Ênuôl

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Công Tình.

2. Bà Nguyễn Thị Bạ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă - Kiểm sát viên

Ngày 15/6/2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2021/TLST-KDTM ngày 09/8/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXXST-DS ngày 15/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2022/QĐST – DS ngày 11/5/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐST – DS ngày 30/5/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 0x L, phường T, Quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Hồng L – Chức vụ: Giám đốc N - Chi nhánh tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Vinh L – Cán bộ pháp chế Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số 51 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Huỳnh Thị Mai H – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 436/14A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

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

1. Ông Phạm Bá G.
2. Bà Huỳnh Thị Mai H.

Cùng trú tại: Số 436/14A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

3. Ông Trương Nhật N.

Địa chỉ: Số 436/14A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

4. Công ty CP.TMDV Bia Sagota T.

Địa chỉ: Quốc lộ 14, 26 B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. Vào ngày 04/12/2020, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N với Ngân hàng N- Chi nhánh tỉnh Đ ký kết hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513. Cụ thể:

Hạn mức cấp tín dụng là: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng); Thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng là: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực; Mục đích sử dụng vốn tín dụng của khách hàng là: Bỏ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh – Sản xuất, mua bán, gia công tấm thạch cao; Hoàn thiện công trình xây dựng...; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là: 06 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất cho vay trong hạn: theo thỏa thuận tại thời điểm nhận nợ; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Cụ thể theo các giấy nhận nợ sau:

- Theo giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005512 ngày 04/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 với số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản; Người thụ hưởng: Trương N; STK: 5219205661834 tại A chi nhánh Bắc Đ; tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn vay: Hợp đồng mua bán hàng hóa số 01012020/HĐMB/NN-HV, hóa đơn bán hàng số 0005826 ngày 02/12/2020; Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 04/12/2020 đến ngày 04/6/2021); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 04/6/2021; Trả lãi vay: định kỳ theo gốc; lãi suất cho vay: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

- Theo giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005682 ngày 14/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 với số tiền là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản; Người thụ hưởng: Công ty TNHH X; STK: 0018100011597008 tại Ngân hàng

O chi nhánh Đ; tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn vay: Hợp đồng mua bán số 39/2020/HĐMB/NN-XK, hóa đơn bán hàng số 0013642 ngày 12/12/2020; Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 14/12/2020 đến ngày 14/6/2021); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 14/6/2021; Trả lãi vay: định kỳ theo gốc; lãi suất cho vay: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

- Theo giấy nhận nợ số 5200-LDS-202100882 ngày 26/02/2021 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 với số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản; Người thụ hưởng: Công ty TNHH X; STK: 0018100011597008 tại Ngân hàng O chi nhánh Đ; tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn vay: Hợp đồng mua bán số 02/2021/HĐMB/NN-PĐK, hóa đơn bán hàng số 0013644 ngày 20/01/2021, 0013645 ngày 26/01/2021; Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 26/02/2021 đến ngày 26/8/2021); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 26/8/2021; Trả lãi vay: định kỳ theo gốc; lãi suất cho vay: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

1.2. Để đảm bảo khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 tại Ngân hàng N- Chi nhánh tỉnh Đ thì Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N có ký kết 03 hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/2019/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H. Cụ thể tài sản:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 35A; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 582 m²; Mục đích: Đất ở 100 m², đất trồng cây lâu năm 482 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 219557 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 11/01/2017.

Giá trị tài sản thế chấp: 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Cụ thể tài sản:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/10/2019.

Giá trị tài sản thế chấp: 600.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ký kết ngày 28/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ngày 28/02/2020 số 6000826573.EASO-01/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H. Cụ thể tài sản:

Tài sản thế chấp thứ nhất:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 12; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 19654,5 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911248 do UBND Huyện Ea Kar cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 265.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp thứ hai:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 125245,6 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911495 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 1.690.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp thứ ba:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 39999,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911301 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 19/02/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 535.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp thứ bốn:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 16; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 21730,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911302 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 290.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì khoản vay theo giấy nhận nợ số 5200LDS202005512, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng, ngày đến hạn 04/6/2021; giấy nhận nợ số 5200LDS202005682, số tiền giải ngân 1.600.000.000 đồng, ngày đến hạn 14/6/2021. Tuy nhiên đến ngày 25/8/2021, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N vẫn chưa thanh toán số tiền gốc nêu trên và lãi phát sinh.

Do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N không thanh toán số tiền nợ đến hạn nên theo điều 12 của hợp đồng tín dụng số 5200LAV202003513 ngày 04/12/2020, toàn bộ dư nợ vay của hợp đồng tín dụng số 5200LAV202003513 ngày 04/12/2020 đã chuyển sang nợ quá hạn, và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phải thanh toán nợ trước hạn cho Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đ.

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, làm việc, đôn đốc yêu cầu Công ty trả nợ nhưng Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các cam kết đã ký trong hợp đồng tín dụng số 5200LAV202003513 ngày 04/12/2020 cho Ngân hàng.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đã thanh toán một phần **đối với số tiền gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi là 99.934.246 đồng của giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005512 ngày 04/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 và đồng thời xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 6000826573/BL/PLHĐTC ký kết ngày 17/01/2020, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSD đất số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 /12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Đối với tài sản: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đ. Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2019 cho ông Trương N. Đề nghị Tòa án đình chỉ một phần đối với số tiền đã trả và tài sản thế chấp đã trả cho ông Trương Nhật N.**

Do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết, không chịu trả nợ cho Ngân hàng N. Nên Ngân hàng đã

khởi kiện Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N ra Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột với nội dung: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N trả cho Ngân hàng N số tiền vay tổng cộng tính đến ngày 15/6/2022 là: **4.716.778.083 đồng**. Trong đó: số tiền gốc: 4.150.000.000 đồng và số tiền lãi là: 566.778.083 đồng và tiếp tục chịu tiền lãi cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N không trả nợ được cho Ngân hàng N thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản cụ thể như sau:

- Tài sản của ông ông Phạm Bá G và bà Huỳnh Thị Mai H đứng tên bảo lãnh thế chấp cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N vay vốn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/2019/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H.

- Tài sản của ông ông Trương Nhật N đứng tên bảo lãnh thế chấp cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N vay vốn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa Agribank chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đã trả một phần đối với số tiền gốc và số tiền lãi, nên ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp và xóa thế chấp tại Ngân hàng đồng thời đã trả toàn bộ giấy tờ về tài sản thế chấp này cho ông Trương Nhật N. Ngân hàng rút yêu cầu và đề nghị Tòa không xem xét giải quyết đối với tài sản này.

- Tài sản của ông ông Phạm Bá G và bà Huỳnh Thị Mai H đứng tên bảo lãnh thế chấp cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N vay vốn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ký kết ngày 28/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ngày 28/02/2020 số 6000826573.EASO-01/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa Agribank chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H.

2. Theo bản tự khai và biên bản làm việc bà Huỳnh Thị Mai H là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH xây dựng và TMDV N, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tôi xác nhận hiện nay Công ty N có nợ Ngân hàng N với số tiền gốc là 4.600.000.000 đồng và tiền lãi suất theo cam kết của các bên.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty Nhật N để trả số tiền nợ gốc và lãi suất với tổng số tiền trên 4.600.000.000 đồng thì tôi đồng ý và không có ý kiến gì.

Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty N các bên có thể chấp tài sản của người thứ 3 bao gồm tài sản của tôi và ông Phạm Bá G và tài sản của con tôi là Trương Nhật N, cụ thể:

2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/2019/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H. Cụ thể tài sản:

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 35A; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 582 m²; Mục đích: Đất ở 100 m², đất trồng cây lâu năm 482 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

- Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 219557 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 11/01/2017.

Giá trị tài sản thế chấp: 3.000.000.000 đồng.

2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Cụ thể tài sản:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

- Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2019.

Giá trị tài sản thế chấp: 600.000.000 đồng.

2.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ký kết ngày 28/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ngày 28/02/2020 số 6000826573.EASO-01/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H. Cụ thể tài sản:

- Tài sản thế chấp thứ nhất:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 12; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 19654,5 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911248 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 265.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp thứ hai:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 125245,6 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911495 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 1.690.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp thứ ba:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 39999,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911301 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 19/02/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 535.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp thứ bốn:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 16; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 21730,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911302 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Giá trị tài sản bảo đảm: 290.000.000 đồng.

Trong trường hợp mà Công ty N không trả nợ được cho Ngân hàng thì tôi đồng ý giao toàn bộ tài sản đã thế chấp của tôi và ông G cho Ngân hàng phát mãi để bán trả nợ cho Ngân hàng.

3. Theo bản tự khai ông Phạm Bá G trình bày: Vào năm 2020 Công ty N có nợ Ngân hàng N với số tiền gốc là 4.600.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty N các bên có thể chấp tài sản của người thứ 3 bao gồm tài sản của tôi và bà Huỳnh Thị Mai H; Tài sản của anh Trương Nhật N, cụ thể:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 35A; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 582 m²; Mục đích: Đất ở 100 m², đất trồng cây lâu năm 482 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Tài sản thứ 3:

- Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 12; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 19654,5 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 125245,6 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 39999,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 16; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 21730,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Trong trường hợp Công ty N không trả được khoản nợ cho Ngân hàng thì tôi đồng ý giao toàn bộ tài sản của tôi và bà H để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên để xử lý nợ của Ngân hàng.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trương Nhật N và Công ty CP.TMDV Bia Sagota T mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên tòa án không thể tiến hành ghi ý kiến hoặc lấy lời khai của những người này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng N với tổng số tiền là **4.827.704.110 đồng**. Trong đó tiền nợ gốc là 4.600.000.000 đồng và nợ lãi: 227.704.110 đồng tạm tính đến ngày 25/8/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Đối với tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N, được quyền yêu cầu thi hành án dân sự kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật, là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bao gồm:

- *Tài sản thứ nhất:* Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 35A; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 582 m²; Mục đích: Đất ở 100 m², đất trồng cây lâu năm 482 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền trên đất.

- *Tài sản thứ hai:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

- *Tài sản thứ 3:*

+ Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 12; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 19654,5 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Tài sản thế chấp thứ hai: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 125245,6 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Tài sản thế chấp thứ ba: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 39999,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

+ Tài sản thế chấp thứ tư: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 16; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 21730,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác: Đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện, hồ sơ vụ án và yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm thì Ngân hàng N yêu cầu bị đơn – Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N có nghĩa vụ phải trả toàn bộ số tiền 4.694.647.946 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc: 4.150.000.000 đồng và số tiền nợ lãi: 544.947.946 đồng tính đến ngày 30/5/2022 và tiếp tục trả tiền lãi, lãi phát sinh theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, được quy định khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột

[2]. Về trình tự thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn – Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai H, ông Phạm Bá G, ông Trương N, Công ty CP.TMDV Bia Sagota T mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần hai không có lý do. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử vắng mặt những người trên.

[3]. Về nội dung vụ án:

3.1. Vào ngày 04/12/2020, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N với Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đ ký kết hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513. Cụ thể: Hạn mức cấp tín dụng là: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng); Thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng là: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực; Mục đích sử dụng vốn tín dụng của khách hàng là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh – Sản xuất, mua bán, gia công tấm thạch cao; Hoàn thiện công trình xây dựng...; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là: 06 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất cho vay trong hạn: theo thỏa thuận tại thời điểm nhận nợ; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Cụ thể theo các giấy nhận nợ cụ thể như sau:

+ Theo giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005512 ngày 04/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 với số tiền là 1.000.000.000 đồng Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 04/12/2020 đến ngày 04/6/2021); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 04/6/2021; Trả lãi vay: định kỳ theo gốc; lãi suất cho vay: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

+ Theo giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005682 ngày 14/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 với số tiền là 1.600.000.000 đồng (Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 14/12/2020 đến ngày 14/6/2021); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 14/6/2021; Trả lãi vay: định kỳ theo gốc; lãi suất cho vay: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

+ Theo giấy nhận nợ số 5200-LDS-202100882 ngày 26/02/2021 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 với số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 26/02/2021 đến ngày 26/8/2021); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 26/8/2021; Trả lãi vay: định kỳ theo gốc; lãi suất cho vay: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 450.000.000 đồng đã thanh toán tại giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005512 ngày 04/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 và xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 6000826573/BL/PLHĐTC ký kết ngày 17/01/2020, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSD đất số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 /12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Đối với tài sản: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk. Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/10/2019 cho ông Trương Nhật N. Xét yêu cầu này của Ngân hàng là sự tự nguyện nên cấp chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này của Ngân hàng.

Xét hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng nông nghiệp và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đều do các bên ký kết tự nguyện, đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên. Quá trình vay vốn do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N làm ăn thua lỗ và mất khả năng thanh toán nên chưa trả được cho Ngân hàng N khoản nợ gốc **4.150.000.000 đồng**, mặc dù đã được Ngân hàng đôn đốc, yêu cầu trả nợ nhiều lần. Quá trình làm việc tại Tòa án người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đều xác nhận các khoản nợ tại Ngân hàng N, do đó việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phải trả số tiền nợ gốc 4.150.000.000 đồng là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

3.2. Về lãi suất: Khi vay các bên có thỏa thuận lãi suất tại thời điểm vay trong hợp đồng tín dụng là: **8,0%/năm**; lãi quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm. Xét thấy, đây là sự tự nguyện giữa Ngân hàng và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phù

hợp với khoản 2 Điều 91 luật các tổ chức tín dụng quy định về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của các tổ chức tín dụng nên cần chấp nhận.

Xét đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 15/6/2022 Ngân hàng N buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phải trả toàn bộ khoản tiền lãi 566.778.083 đồng cụ thể như sau:

- Đối với giấy nhận nợ số 5200LDS202005512 Tiền lãi trong hạn từ ngày 04/12/2020 đến ngày 15/6/2022 là 119.068.493 đồng và lãi quá hạn từ ngày 04/6/2021 đến ngày 15/6/2022 là 39.589.041 đồng. Xét yêu cầu trên của Ngân hàng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận, trong quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đã trả được một phần tiền lãi trong hạn là 104.547.945 đồng và tiền lãi quá hạn là 16.865.753 đồng nên cần khấu trừ số tiền này cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N và buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phải trả số tiền còn lại 37.243.836 đồng.

- Đối với giấy nhận nợ số 5200LDS202005682 tiền lãi trong hạn từ ngày 14/12/2020 đến ngày 15/6/2022 là 192.526.027 đồng và lãi quá hạn từ ngày 14/6/2021 đến ngày 15/6/2022 là 64.350.685 đồng. Xét yêu cầu trên của Ngân hàng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

- Đối với giấy nhận nợ số 5200LDS202100882 tiền lãi trong hạn từ ngày 26/02/2021 đến ngày 15/6/2022 là 208.219.178 đồng và lãi quá hạn từ ngày 26/8/2021 đến ngày 15/6/2022 là 64.438.356 đồng. Xét yêu cầu trên của Ngân hàng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

3.3. Đối với tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020 tại Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đ thì Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N có ký kết 03 hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/2019/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H. Cụ thể tài sản:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 35A; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 582 m²; Mục đích: Đất ở 100 m², đất trồng cây lâu năm 482 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 219557 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 11/01/2017.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Cụ thể tài sản:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ký kết ngày 28/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ngày 28/02/2020 số 6000826573.EASO-01/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H. Cụ thể tài sản:

1. *Tài sản thế chấp thứ nhất:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 12; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 19654,5 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911248 do UBND Huyện E ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

2. *Tài sản thế chấp thứ hai:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 125245,6 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911495 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

3. *Tài sản thế chấp thứ ba:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 39999,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911301 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 19/02/2020.

4. *Tài sản thế chấp thứ bốn:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 16; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 21730,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911302 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chính lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

Xét hợp đồng thế chấp mà các bên ký kết đã được công chứng theo quy định của pháp luật được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Buôn Ma Thuột, biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm các thỏa thuận và hợp đồng này là đều do các bên tự nguyện thỏa thuận và lập thành bằng văn bản được công chứng theo quy định của pháp luật, đồng thời các bên đều không có ý kiến đòi với tài sản thế chấp này. Vì vậy, trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng ký kết giữa các bên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp ở trên để thu hồi nợ.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk. Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2019 cho ông Trương Nhật N. Do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N đã trả được một phần khoản tiền gốc và tiền lãi nên Ngân hàng đã trả và xóa thế chấp đối với tài sản này, xét yêu cầu này của Ngân hàng là sự tự nguyện nên cấp chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này của Ngân hàng.

Đối với Công ty CP.TMDV Bia Sagota T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc thuê kho của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N tổng diện tích là 300m² là tài sản thế chấp nằm trong thửa đất 35A, thuộc tờ bản đồ số 9, tại xã E, thành phố B. Tuy nhiên quá trình làm việc thì Công ty CP.TMDV Bia Sagota T không có mặt theo triệu tập của Tòa án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nên không thể tiến hành ghi ý kiến của Công ty CP.TMDV Bia Sagota T, đồng thời cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét đối với kho được thuê nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[5]. Về án phí: Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn - Ngân hàng N không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.385.184 đồng tại chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai số 60AA/2021/0004465 ngày 27/7/2021

Bị đơn – Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với tổng số tiền còn nợ 4.716.778.083 đồng cụ thể là: 112.000.000 đồng + [(4.716.778.083 đồng – 4.000.000.000 đồng) x 0.1%] = 112.716.778 đồng.

Đối với chi tố tụng khác: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng N không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án theo phiếu thu số 309 ngày 10/12/2021 và Ngân hàng N được nhận lại số tiền 6.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được lại từ Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 207, Điều 227, Điều 228; Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 467; Điều 468; Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật của các tổ chức tín dụng.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

1.1. Buộc Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N có nghĩa vụ phải trả toàn bộ tổng số tiền dư nợ tại Ngân hàng N với tổng số tiền là: 4.716.778.083 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc: 4.150.000.000 đồng và số tiền nợ lãi: 566.778.083 đồng tính đến ngày 15/6/2022.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm ngày 16/6/2022 Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.2. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, cụ thể:

- Đối với tổng số tiền là 549.934.246 đồng trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng và tiền lãi là 99.934.246 đồng **đã thanh toán tại giấy nhận nợ số 5200-LDS-202005512 ngày 04/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-202003513 ngày 04/12/2020.**

- Tài sản thế chấp: theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/BL/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/BL/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ, ông Trương Nhật N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ N. Cụ thể tài sản:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 337; Tờ bản đồ số: 77; Diện tích: 331 m²; Mục đích: Đất ở 80 m², đất trồng cây lâu năm 251 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 721313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2019 cho ông Trương Nhật N.

2. Đối với tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N, được quyền yêu cầu thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật gồm những tài sản sau:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 35A; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích: 582 m²; Mục đích: Đất ở 100 m², đất trồng cây lâu năm 482 m²; Địa chỉ: Xã E, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 219557 do UBND thành phố B cấp ngày 31/3/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 11/01/2017.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ký kết ngày 28/11/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573/2019/HĐTC ngày 28/11/2019 số 6000826573-01/2019/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa A chi nhánh tỉnh Đ và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H

2.3. Các tài sản thế chấp tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể các tài sản như sau:

- *Tài sản thế chấp thứ nhất:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 12; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 19654,5 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911248 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

- *Tài sản thế chấp thứ hai:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 53; Diện tích: 125245,6 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911495 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

- *Tài sản thế chấp thứ ba:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 39999,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911301 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 19/02/2020.

- *Tài sản thế chấp thứ bốn*: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 16; Tờ bản đồ số: 54; Diện tích: 21730,7 m²; Mục đích: Đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, Huyện E, Tỉnh Đắk Lắk.

Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 911302 do UBND Huyện E cấp ngày 28/4/2014, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 13/01/2020.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ký kết ngày 28/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 6000826573.EASO/HĐTC ngày 28/02/2020 số 6000826573.EASO-01/HĐTC ký kết ngày 04/12/2020 giữa Agribank chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và ông Phạm Bá G cùng bà Huỳnh Thị Mai H.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

Bị đơn – Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N phải chịu 112.716.778 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn - Ngân hàng N không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.385.184 đồng tại chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai số 60AA/2021/0004465 ngày 27/7/2021.

3.2. *Đối với chi tố tụng khác*: Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án theo phiếu thu số 309 ngày 10/12/2021 và được nhận lại số tiền 6.000.000 đồng chi phí thẩm định sau khi thu được lại từ Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ N.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7 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:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
- Chánh án;
- Lưu hồ sơ, TA.

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

Y Kam Ênuôl