TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN N** **TP. CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2024/KDTM
Ngày: 24/09/2024.
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 CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Hồng Thuý**
- Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hương**
  2. Bà **Nguyễn Thị Hồng Liên**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thái Minh Ngọc** – Thư ký Toà án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2024/TLST- KDTM ngày 01 tháng 7 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 713/2024/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 313/2024/QĐST-KDTM ngày 13/0/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (B)**

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1, 2, 3 Tòa nhà A, 36 B, phường C, quận D, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Địa chỉ liên hệ: 18 A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đào Mạnh K** - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Mạnh Q** - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc thường trực Ngân hàng TMCP A

Là đại diện theo ủy quyền số: 15/UQ-HĐQT.23 ngày 26/06/2023 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần A, theo Quyết định Ủy quyền về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án.

Uỷ quyền cho ông **Trần Trọng N,** sinh năm: 1983: tham gia tố tụng tại Tòa (có mặt).

Địa chỉ: 18 A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T** (có mặt).

Đại diện theo pháp luật: ông **Lê Quang V**, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Địa chỉ trụ sở: 51G5 đường A phường **B**, Quận **N**, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 1. Bà **Võ Thu N**, sinh 1981.

2. Cháu **Lê Tùng D**.

Địa chỉ: 51F/11A đường A phường **B**, Quận **N**, TP. Cần Thơ.

(Bà N và cháu D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) cấp tín dụng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T theo Hợp đồng cấp hạn mức số 1055/23/TD/SME/005 ngày 06/03/2023. Nội dung cho vay cụ thể như sau:

- Số tiền cấp hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bảy tỷ đồng);*
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh;
- Thời hạn hiệu lực của Hạn mức tín dụng tổng: 12 tháng, kể từ ngày 06/03/2023 đến ngày 06/03/2024;
- Lãi suất vay: Được quy định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ;
- Lãi suất quá hạn: Khi Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, Bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau: Tiền lãi quá hạn = Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn (x) số ngày quá hạn;
- Lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn được tính bằng: Số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia (:) 365.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Quang V đã ký với B Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1055/23/TC/SME/005 ngày 06/03/2023. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất có Diện tích 66.2 m^2 thuộc Thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ;
- Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018.
- Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình, thành phố Cần Thơ và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/03/2023 tại chi nhánh Văn phòng đất đai quận **N**, thành phố Cần Thơ.

B đã giải ngân và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T đã rút vốn tổng số tiền: 963.000.000 đồng *(Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi ba triệu đồng)* tại B theo:

- Giấy nhận nợ số 1055/23/TD/SME/005.01 ngày 06/03/2023, số tiền rút 963.000.000 đồng; Lãi suất: 12.8%/năm và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ này.

Tạm tính đến ngày 26/08/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T còn nợ B tổng số tiền: 1.153.112.573 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm mười hai nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc: 962.999.963 đồng.
- Nợ lãi : 190.112.610 đồng, trong đó:
- Lãi trong hạn : 5.723.181 đồng
- Lãi quá hạn: 184.389.429 đồng

Đối với số nợ nêu trên, B đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn... Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu:

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải thanh toán ngay và một lần cho B tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/08/2024 là : 1.153.112.573 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm mười hai nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng)*.

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/08/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với B cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T không trả được nợ hoặc trả không đủ nợ, B có quyền phát mãi tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1055/23/TC/SME/005 ngày 06/03/2023 để B thu hồi nợ đối với quyền sử dụng đất có diện tích 66.2 m^2 thuộc Thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 cấp cho bà Võ Thu N đứng tên.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì khách hàng sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với B tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Ý kiến bị đơn trình bày: Thống nhất với số nợ gốc và lãi như Ngân hàng đã thông báo tại Tòa. Cam kết sẽ cố gắng trả tất nợ vào ngày 30/09/2024 cho B.

- *Tại phiên toà sơ thẩm*:

Vẫn giữ yêu cầu B đã khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T. B đã giải ngân và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T đã rút vốn tổng số tiền: 963.000.000 đồng *(Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi ba triệu đồng)* tại B theo Giấy nhận nợ số 1055/23/TD/SME/005.01 ngày 06/03/2023, số tiền rút 963.000.000 đồng; Lãi suất: 12.8%/năm và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ này.

Kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu sau :

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải thanh toán cho B tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2023 là: 1.167.802.940 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc: 962.999.963 đồng.
- Nợ trong hạn: 5.723.181 đồng.
- Lãi quá hạn: 199.079.796 đồng

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 25/09/2029 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với B cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T không trả hoặc trả không đủ nợ, B có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1055/23/TC/SME/005 ngày 06/03/2023 để B thu hồi nợ đối với quyền sử dụng đất có diện tích 66.2 m^2 thuộc Thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 cấp cho bà Võ Thu N đứng tên.

Ý kiến đại diện theo pháp luật của Bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T - ông Lê Quang V:

Do tình hình dịch Covid-19 kéo dài đến hiện tại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T gặp khó khăn trong việc trả nợ ngân hàng. Dù Bị đơn cũng rất cố gắng tìm biện pháp để trả nợ. Bị đơn thống nhất theo đơn khởi kiện của B thống nhất số nợ gốc còn lại: 1.167.802.940 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc: 962.999.963 đồng.
- Nợ trong hạn: 5.723.181 đồng.
- Lãi quá hạn: 199.079.796 đồng

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T đồng ý sẽ tìm cách trả nợ cho ngân hàng với số tiền nợ trên cùng tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 25/09/2024, cam kết sẽ trả tất nợ cho trong vòng 03 tháng tới tức đến hết ngày 31/12/2024. Đề nghị lãnh đạo Ngân hàng xem xét chấp thuận theo thời gian và cách thức trả nợ bị đơn đưa ra.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: những người đang sống trên tài sản đang thế chấp - bà Võ Thu N, cháu Lê Tùng D vẫn vắng mặt không có lý do.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát**:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, Điều 196 về trình tự thụ lý, hình thức, nội dung thông báo thụ lý vụ án, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát; thực hiện đúng từ Điều 93 đến Điều 98 về chứng cứ, xác định chứng cứ; Thẩm phán thực hiện đúng từ Điều 208 đến Điều 211 quy định về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật, Tòa án căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 BLTTDS.

Vụ án có thu thập chứng cứ (thẩm định tài sản) tại khoản 2 Điều 21 BLTTDS nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Về thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đảm bảo đúng thời hạn 15 ngày theo khoản 2 Điều 220 BLTTDS.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

- Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 48, Điều 49 của BLTTDS.

- Thư ký tại phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 51 BLTTDS.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng các quy định của BLTTDS, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thu N Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

4. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T trả số tiền nợ gốc và nợ lãi 1.167.802.940 đồng, trong đó: nợ gốc: 962.999.963 đồng, lãi trong hạn: 5.723.181 đồng, lãi quá hạn: 199.079.796 đồng tạm tính đến 24/09/2024. Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng thì nguyên đơn B được phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 66.2 m^2 thuộc thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào

sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 cấp cho bà Võ Thu N đứng tên.

Ghi nhận tại phiên tòa đại diện nguyên đơn tự nguyện trừ ra giá trị các tài sản trên đất khi phát mãi thu hồi nợ trong giai đoạn thi hành án và nguyên đơn, bị đơn thống nhất thời gian cách thức thực hiện việc trả nợ được giải quyết tại giai đoạn yêu cầu thi hành án sau ngày 31/12/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T (sau đây viết tắt là Công ty T) theo Hợp đồng cấp hạn mức số 1055/23/TD/SME/005 ngày 06/03/2023 và yêu cầu có trách nhiệm trả cho Bsố tiền đã vay theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Công ty T có địa chỉ trụ sở tại địa bàn quận **N** nên căn cứ theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận **N** – thành phố Cần Thơ.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Qúa trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành đúng các thủ tụng tố tụng. Toà án nhân dân quận **N** đã thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp vào ngày 26/8/2024 theo Đơn yêu cầu của nguyên đơn đối với thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Tại thời điểm thực hiện việc thẩm định ghi nhận hiện trạng thửa đất có 01 căn nhà cấp 4, bán kiên cố, 01 trệt, 01 gác lửng bằng ván. Những người đang sinh sống trong nhà gồm bà Võ Thu N và con Bà N là cháu Lê Tùng D; về diện tích phù hợp như chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 cấp cho bà Võ Thu N đứng tên. Tuy nhiên Hội đồng thẩm định không vào bên trong nhà do cổng rào nhà bà Võ Thu N không mở. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt cho Bà N, cháu D. Phía Bà N, cháu D có nhận giấy triệu tập nhưng không đến nên xem như đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 Tòa án xét xử vắng mặt công khai Bà N, cháu D

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đối với Hợp đồng tín dụng: (sau đây được viết tắt là HĐTD).

Quá trình giải quyết, nguyên đơn cho rằng bị đơn bị đơn không trả tốt nợ vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền gốc và lãi trong hạn, quá hạn còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B). Bị đơn – Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T do bị ảnh hưởng dịch Covid-19 bùng phát toàn thế giới nên hoạt động kinh doanh của Công ty T gặp khó khăn, bị đơn không thanh toán tiền gốc lãi như đã thỏa thuận đầy đủ cho Ngân hàng theo thông báo giao dịch hàng tháng. Bị đơn thống nhất số tiền gốc và lãi mà B lập bảng kê, có ý kiến xin Ngân hàng cho bị đơn thêm 03 tháng đến hết 31/12/2024 sẽ có nguồn tài chính cuối năm trả tất nợ cho B, cam kết sẽ trả tất nợ cho nguyên đơn và lãi suất tiếp tục phát sinh kể từ ngày 25/9/2024 cho đến khi trả tất nợ cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn đồng ý theo đề nghị của bị đơn tại phiên tòa. Xét thấy sự thõa thuận của các bên là phù hợp theo quy định pháp luật tại Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – B buộc bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải trả tổng số nợ gốc và lãi với số tiền 1.167.802.940 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 962.999.963 đồng. Nợ lãi trong hạn: 5.723.181 đồng. Lãi quá hạn: 199.079.796 đồng là có cơ sở, nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ghi nhận ý chí thõa thuận của nguyên đơn và bị đơn về số nợ và phương thức thời gian trả nợ sẽ giải quyết tại cơ quan thi hành án.

[4] *Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn*:

Xét thấy, giữa nguyên đơn và bên thứ ba người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thu N có ký hợp đồng thế chấp 1055A/23/TC/SME/005 ngày 06/03/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 66.2m^2 thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 mang tên Võ Thu N. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình, thành phố Cần Thơ và đăng ký thế chấp ngày 06/03/2023 tại chi nhánh Văn phòng đất đai quận **N**, thành phố Cần Thơ nên phát sinh hiệu lực. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tàn án đã tống đạt cho

Bà N Bà N có nhận giấy triệu tập nhưng không đến nên xem như đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Vì vậy, căn cứ hợp đồng thế chấp nói trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát tài sản nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, bà Võ Thu N không hợp tác nên không thể tiến hành vào bên trong xem xét trên đất có những tài sản gì, do đó tại phiên tòa đại diện nguyên đơn tự nguyện trừ ra giá trị các tài sản trên đất khi phát mãi thu hồi nợ trong giai đoạn thi hành án, đây là sự xét nghĩ đây là sự tự định đoạt và tự nguyện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) nên Hội đồng xét xử ghi nhận và xem xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn như sau:

Trường hợp bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T không trả hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng thì nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 66.2 m^2 thuộc thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 cấp cho bà Võ Thu N đứng tên để thu hồi nợ cho B. Ghi nhận việc nguyên đơn B tự nguyện trừ ra giá trị các tài sản trên thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ khi phát mãi thu hồi nợ trong giai đoạn thi hành án.

Thời gian cách thức thực hiện việc trả nợ được giải quyết tại giai đoạn yêu cầu thi hành án sau ngày 31/12/2024.

[5] Từ những nhận định nêu trên thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên về việc đề nghị giải quyết nội dung tranh chấp trong vụ kiện là hoàn toàn phù hợp xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – B do có căn cứ.

[6] *Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ:*

Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận đối với phần nợ theo Hợp đồng tín dụng nên bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000đồng. Phía nguyên đơn đã tạm ứng phần tiền này nên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành

viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) cho nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B).

[7] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) được nhận lại tiền tạm ứng án phí vụ kiện là 21.679.00đồng (hai mươi mốt triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001172 ngày 10/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận **N**, thành phố Cần Thơ.

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải chịu án phí kinh doanh thương sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 47.034.088đồng (bốn mươi bảy triệu không trăm ba mươi bốn ngàn không trăm tám mươi tám đồng).

[8] Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 317, Điều 319, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015.

- Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết 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;

- Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 tổng số nợ gốc và lãi là 1.167.802.940 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ hai nghìn chín trăm bốn mươi*

đồng), trong đó: Nợ gốc: 962.999.963 đồng. Nợ lãi trong hạn: 5.723.181 đồng. Lãi quá hạn: 199.079.796 và lãi suất phát sinh được tiếp tục tính từ ngày 25/09/2024 cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T trả tất nợ cho B.

2. Trường hợp bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T không trả hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng thì nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 66.2 m^2 thuộc thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 637187, vào sổ cấp GCN số CS03145 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2018 cấp cho bà Võ Thu N đứng tên để thu hồi nợ cho B. Ghi nhận việc nguyên đơn B tự nguyện trừ ra giá trị các tài sản trên thửa đất số 170, Tờ bản đồ số 35, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực 6, phường **B**, quận **N**, thành phố Cần Thơ khi phát mãi thu hồi nợ trong giai đoạn thi hành án.

Thời gian cách thức thực hiện việc trả nợ được giải quyết tại giai đoạn yêu cầu thi hành án sau ngày 31/12/2024.

3. *Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) cho nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B).

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (tên viết tắt B) được nhận lại tiền tạm ứng án phí vụ kiện là 21.679.00đồng (hai mươi mốt triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001172 ngày 10/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận **N**, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng T phải chịu án phí kinh doanh thương sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 47.034.088đồng (bốn mươi bảy triệu không trăm ba mươi bốn ngàn không trăm tám mươi tám đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.**N**;
- Chi cục THADS Q.**N**;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Võ Hồng Thuý