

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 06/2023/KDTM-ST

Ngày: 27-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tô Văn Nhung;

Ông Nguyễn Văn Hoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình, Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 56/2022/KDTM-ST ngày 15/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2023/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần H; trụ sở: 25 Bis N, phường B, Quận 1, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp:

1. Bà Phạm Thị H, chức vụ: Phó phòng xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ; địa chỉ: Lầu 5, 69 P, phường 6, Quận 3, Thành phố H;

2. Ông Phan Thanh D, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Lầu 5, 69 P, phường 6, Quận 3, Thành phố H.

Cùng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2022). Bà Hiền có mặt, ông Dũng có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ; trụ sở: Số 108/09 khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Hữu P, sinh năm 1974; địa chỉ: 79/9, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2022), vắng mặt.

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

1. Ông Bùi Hữu P, sinh năm 1974; địa chỉ: 79/9, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1983; địa chỉ: 79/9, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1985; địa chỉ: 625/4/1 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường H, thành phố T, Thành phố H, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1985; địa chỉ: 91/5, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phạm Thị H trình bày:*

Ngày 12/10/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần H (gọi tắt là Ngân hàng) – Chi nhánh Bình Dương có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD; phụ lục hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD/PL01 ngày 29/3/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN05 ngày 31/3/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN06 ngày 01/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN07 ngày 13/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN08 ngày 13/4/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN09 ngày 14/4/2022 với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ (gọi tắt là Công ty). Ngân hàng cho Công ty vay tổng số tiền 15.399.910.546 đồng, cụ thể từng lần giải ngân như sau: Ngày 31/3/2022 với số tiền 6.100.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 01/4/2022 đến ngày 30/9/2022; ngày 01/4/2022 với số tiền 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 02/4/2022 đến ngày 01/10/2022; ngày 13/4/2022 với số tiền 449.910.546 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 14/4/2022 đến ngày 13/10/2022; ngày 13/4/2022 với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 14/4/2022 đến ngày 13/10/2022 và ngày 14/4/2022 với số tiền 6.800.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 15/4/2022 đến ngày 14/10/2022, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất gỗ nội thất, lãi suất cho vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng bất động sản theo các hợp đồng thế chấp cụ thể:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11002/22MN/HĐBĐ ngày 29/3/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2021, tờ bản đồ số 1013, tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình

Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS938567, số vào sổ cấp GCN: CS16396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2019 cho bà Nguyễn Thị P.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22906/20MN/HĐBĐ ngày 20/10/2020 (dẫn chiếu đến Hợp đồng tín dụng trên) và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 22906/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 12/10/2021 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 155 tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CK673754, số vào sổ cấp GCN: CS14046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2017 cho bà Nguyễn Thị P.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị P còn cam kết bảo lãnh đồng ý trả nợ thay trong trường hợp Công ty không có khả năng trả nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 29/3/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty thanh toán được số tiền 534.760.604 đồng, trong đó: Tiền gốc 179 đồng, tiền lãi 534.084.664 đồng và lãi quá hạn 675.761 đồng, từ ngày 26/9/2022 Công ty không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào, như vậy Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 27/3/2023 với tổng số tiền 16.588.191.301 đồng trong đó: Tiền nợ gốc: 15.399.910.367 đồng; tiền lãi trong hạn 167.312.358 đồng; tiền lãi quá hạn 1.020.968.576 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi Công ty thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp Công ty không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tương ứng. Và bà Ph phải có trách nhiệm trả nợ thay Công ty theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 29/3/2022 nếu Công ty vẫn chưa trả đủ số tiền còn nợ.

Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng không biết trên tài sản thế chấp được bà Ph và ông P cho thuê. Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp Công ty không thanh toán được nợ thì có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Cho nên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết để đảm bảo cho việc phát mãi tài sản thế chấp.

- *Tại bản tự khai, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Thông nhất phần trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và bà có ký Văn bản cam kết bảo lãnh. Do công ty gặp khó khăn trong vấn đề kinh doanh nên không trả tiền gốc và lãi cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận. Cho nên, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn hoàn toàn đồng ý.

- *Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp bị đơn không trả được các khoản tiền nợ, đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền trả nợ chưa đủ thì bà Ph với tư cách là người bảo lãnh sẽ thay bị đơn trả số tiền còn nợ cho nguyên đơn. Đồng thời thống nhất toàn bộ phần trình bày của ông P.

- *Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Hữu P trình bày:*

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp bị đơn không trả được các khoản tiền nợ, đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 155 tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, bà Ph với ông Nguyễn Thế C ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước khi thế chấp cho Ngân hàng. Thời điểm thế chấp cho Ngân hàng, ông bà không thông báo cho Ngân hàng biết. Tài sản của ông và bà Ph trên quyền sử dụng đất này gồm: 01 căn nhà cấp 4 loại 01 tầng và 01 mái che tôn trước căn nhà, còn lại các tài sản khác là của ông Cường. Nay thời hạn của hợp đồng thuê vẫn còn, không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê, các bên tự thỏa thuận với nhau, không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ án khác theo quy định.

Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2021, tờ bản đồ số 1013 tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, bà Ph với ông Nguyễn Văn A có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất sau khi thế chấp cho Ngân hàng, hai bên không lập hợp đồng thuê, chỉ thỏa thuận bằng miệng, không thỏa thuận thời hạn. Ông không thông báo cho Ngân hàng biết. Tài sản của ông và bà Ph trên quyền sử dụng đất này gồm: 01 nhà xưởng và tường gạch, còn lại các tài sản khác là của ông Ấm. Nay hợp đồng thuê vẫn còn, không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê, các bên tự thỏa thuận với nhau, không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ án khác theo quy định.

- *Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế C trình bày:*

Đầu năm 2018, ông và bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 155, diện tích 1.002m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2017 cho bà Nguyễn Thị P, thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 26.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê, ông tiến hành xây dựng nhà xưởng và sử dụng. Đến năm 2019 tiến hành xây dựng thêm 01 mái che trước nhà xưởng, 01 căn nhà tạm, cổng bằng tôn. Ngày 01/6/2020 hết hạn hợp đồng, hai bên tiếp tục ký hợp đồng thuê, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng, thời điểm này ông không đầu tư xây dựng

thêm tài sản nào khác. Ngoài các tài sản trên, các tài sản còn lại trên quyền sử dụng đất là của bà Ph và ông P. Do không có hàng sản xuất nên hiện ông tạm ngưng sử dụng quyền sử dụng đất thuê trên.

Việc bà Ph và ông P thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thì ông hoàn toàn không biết.

Nay, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật. Còn đối với quan hệ thuê quyền sử dụng đất, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án, giữa ông với vợ chồng ông P và bà Ph sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau. Trường hợp không thương lượng được, khi cần thiết sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- Tại biên bản lấy lời khai và văn bản trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Cuối năm 2019, ông và bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2021, tờ bản đồ số 1013, diện tích 453m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2019 cho bà Nguyễn Thị P, thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê, ông tiến hành xây dựng 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng (gồm có 04 phòng), và 01 mái che. Còn lại các tài sản khác là của ông P và bà Ph xây dựng. Sau đó, ông xác định lại toàn bộ tài sản trên quyền sử dụng thế chấp là của bà Ph và ông P.

Nay, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật. Còn đối với quan hệ thuê quyền sử dụng đất, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án, giữa ông với vợ chồng ông P và bà Ph sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau. Trường hợp không thương lượng được, khi cần thiết sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2021, tờ bản đồ số 1013, diện tích 453m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất gồm: 01 nhà xưởng có kết cấu: Mái tôn, vách tôn, nền xi măng, khung sắt, cột sắt có diện tích 265,5m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng (gồm có 04 phòng) có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung gạch, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính, trần đóng bằng thạch cao có diện tích: Phòng số 1 (Phòng đầu tiên từ phía ngoài nhìn vào), diện tích 12,9m²; phòng số 2 (kế phòng 1), diện tích 13,44m²; phòng số 3 (kế phòng 2), diện tích 37,8m² và phòng số 4 (kế phòng 3), diện tích 24m²; 01 tường gạch xây lửng, phía trên có song sắt, cửa sắt, diện tích 60m² và 01 điện kế chính.

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 155, diện tích 1002m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất gồm: 01 nhà xưởng có

kết cấu: Nền xi măng, một phần tường gạch xây lửng, mái tôn, vách tôn, khung sắt, cột sắt có diện tích 404,25m²; 02 nhà vệ sinh có kết cấu: Nền xi măng, tường gạch xây tô, có lợp mái, khung cột gạch có diện tích 6,08m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cửa sắt kính, khung gạch, cột gạch, mái tôn có diện tích 115,36m²; 01 mái che tôn (trước căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng) có kết cấu: Mái tôn, nền xi măng, cột sắt, khung sắt có diện tích 50,7m²; 01 mái che tôn (trước nhà xưởng) có kết cấu: Nền đất, mái tôn, cột sắt có diện tích 19,95m²; 01 căn nhà tạm có kết cấu: Mái tôn, nền đất, tường gạch xây tô, khung gạch, cột gạch có diện tích 13,95m²; cổng sắt bằng tôn có diện tích 19,2m² và 02 cây mận.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đối với người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Hữu P đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt, như vậy là không chấp hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc và lãi trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết; địa chỉ của bị đơn tại: Số 108/09 khu phố Tân Hiệp, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương được quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Thanh D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Hữu P vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu P vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Thế C và ông Nguyễn Văn A có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Quá trình tố tụng nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và ông Bùi Hữu P thống nhất giữa các bên có ký kết các thỏa thuận tín dụng, thế chấp, bảo lãnh, số tiền giải ngân, vi phạm nghĩa vụ

thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi nên đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Quá trình tố tụng do lời khai của các đương sự trình bày khác nhau, có sự mâu thuẫn với nhau. Tòa án tiến hành triệu tập các đương sự để tham gia đối chất vào ngày 14/02/2023 nhưng có đương sự vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt, còn đương sự có mặt thì có đơn từ chối đối chất. Vì vậy, Tòa án không thể tiến hành đối chất được.

[5] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD; phụ lục hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD/PL01; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN05 ngày 31/3/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN06 ngày 01/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN07 ngày 13/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN08 ngày 13/4/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN09 ngày 14/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần H với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ là các hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng với Công ty, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo các thỏa thuận trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền vay 15.399.910.546 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận.

Trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn, quá trình thực hiện hợp đồng do gặp khó khăn về kinh tế nên vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo thỏa thuận, cho nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 27/3/2023 là 16.588.191.301 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc 15.399.910.367 đồng; tiền lãi trong hạn 167.312.358 đồng; tiền lãi quá hạn 1.020.968.576 đồng. Căn cứ vào các thỏa thuận đã được ký kết giữa hai bên, đồng thời quá trình tố tụng bị đơn thống nhất và đồng ý trả toàn bộ số tiền còn nợ cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 28/3/2023 cho đến khi bị đơn trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD; phụ lục hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD/PL01; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN05 ngày 31/3/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN06 ngày 01/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước

nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN07 ngày 13/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN08 ngày 13/4/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN09 ngày 14/4/2022.

[5.2] Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng được ký kết giữa người có thẩm quyền với chủ sử dụng quyền sử dụng đất, đúng thủ tục, được đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực.

Theo đó, bà Ph và ông P đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, tại Điều 11 của hợp đồng thế chấp số 22906/20MN/HĐBĐ ngày 20/10/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11002/22MN/HĐBĐ ngày 29/3/2022 qui định “*Hai bên đồng ý thống nhất các tài sản sau cũng thuộc TSTC...Vật phụ, tài sản gắn liền với đất, tài sản được lắp đặt/gắn cố định...*”. Như vậy, tài sản dùng để đảm bảo là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà Ph và ông P.

Đối với các tài sản trên quyền sử dụng đất thuộc thửa số 433, tờ bản đồ số 155, diện tích 1002m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương gồm: 01 nhà xưởng có kết cấu: Nền xi măng, một phần tường gạch xây lửng, mái tôn, vách tôn, khung sắt, cột sắt có diện tích 404,25m²; 02 nhà vệ sinh có kết cấu: Nền xi măng, tường gạch xây tô, có lợp mái, khung cột gạch có diện tích 6,08m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cửa sắt kính, khung gạch, cột gạch, mái tôn có diện tích 115,36m²; 01 mái che tôn (trước căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng) có kết cấu: Mái tôn, nền xi măng, cột sắt, khung sắt có diện tích 50,7m²; 01 mái che tôn (trước nhà xưởng) có kết cấu: Nền đất, mái tôn, cột sắt có diện tích 19,95m²; 01 căn nhà tạm có kết cấu: Mái tôn, nền đất, tường gạch xây tô, khung gạch, cột gạch có diện tích 13,95m²; cổng sắt bằng tôn có diện tích 19,2m² và 02 cây mận. Ông Nguyễn Thế C cho rằng vào năm 2018, sau khi thuê quyền sử dụng đất ông đã xây dựng các tài sản gồm: 01 nhà xưởng, 01 mái che tôn (trước nhà xưởng), 01 căn nhà tạm và cổng sắt bằng tôn; còn ông Nguyễn Hữu P xác định các tài sản của ông và bà Nguyễn Thị P gồm 01 căn nhà cấp 4 loại 01 tầng và mái che tôn (trước căn nhà cấp 4), còn lại các tài sản khác là của ông Cường đầu tư xây dựng. Xét thấy, tại Điều 1 của hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 01/6/2020 được ký kết giữa ông Cường và bà Ph thể hiện “*Bên A là chủ sở hữu nhà xưởng và quyền sử dụng đất...*”, như vậy, có căn cứ xác định nhà xưởng là của bà Ph và ông P. Chỉ có căn cứ xác định tài sản là 01 mái che tôn (trước nhà xưởng), 01 căn nhà tạm và cổng sắt bằng tôn được ông Cường và ông P thống nhất của ông Cường, cho nên các tài sản này là do ông Cường đầu tư xây dựng.

Đối với các tài sản trên quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2021, tờ bản đồ số 1013, diện tích 453m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất gồm:

01 nhà xưởng có kết cấu: Mái tôn, vách tôn, nền xi măng, khung sắt, cột sắt có diện tích 265,5m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng (gồm có 04 phòng) có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung gạch, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính, trần đóng bằng thạch cao có diện tích: Phòng số 1 (phòng đầu tiên từ phía ngoài nhìn vào), diện tích 12,9m²; phòng số 2 (kế phòng 1), diện tích 13,44m²; phòng số 3 (kế phòng 2), diện tích 37,8m² và phòng số 4 (kế phòng 3), diện tích 24m²; 01 tường gạch xây lửng, phía trên có song sắt, cửa sắt, diện tích 60m² và 01 diện kế chính. Ông Nguyễn Văn A thuê quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị P, ông Ám xác định các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê là của ông Bùi Hữu P và bà Nguyễn Thị P. Cho nên, có căn cứ xác định các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất này của của ông P và bà Ph.

Trường hợp bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu của bà Ph và ông P để thu hồi nợ. Còn các tài sản không phải của bà Ph và ông P khi phát mãi sẽ trả lại giá trị cho chủ sở hữu.

[5.3] Xét Văn bản cam kết bảo lãnh của bà Nguyễn Thị P ngày 29/3/2022 và trong quá trình tố tụng bà Ph cũng đồng ý đứng ra bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản cá nhân để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, trường hợp bị đơn không thanh toán được các khoản nợ trên, thì bà Ph phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ thay cho bị đơn.

[6] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Ph, ông P với ông Ám và ông Cường thấy rằng: Ông P và bà Ph thế chấp tài sản cho Ngân hàng nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết tình trạng của tài sản thế chấp có cho thuê hay không, cho nên Ngân hàng không biết. Trong yêu cầu của Ngân hàng nếu trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì có quyền phát mãi tài sản thế chấp, như vậy để đảm bảo cho việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trong trường hợp Công ty không có khả năng trả nợ, Tòa án vẫn phải xem xét, giải quyết buộc các bên phải chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp. Đối với quyền lợi, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết, cho nên Tòa án không có căn cứ để xem xét giải quyết, trường hợp quyền và lợi ích bị xâm phạm liên quan đến hợp đồng thuê, các bên được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê hoặc có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có tranh chấp.

[7] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[8] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 900.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam qui định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần H đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần H số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD ngày 12/10/2021; phụ lục hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD/PL01 ngày 29/3/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN05 ngày 31/3/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN06 ngày 01/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN07 ngày 13/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN08 ngày 13/4/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN09 ngày 14/4/2022 tính đến ngày 27/3/2023, tổng số tiền 16.588.191.301 đồng (Mười sáu tỷ năm trăm tám mươi tám triệu một trăm chín mươi một nghìn ba trăm lẻ một đồng) trong đó: Tiền nợ gốc: 15.399.910.367 đồng (Mười lăm tỷ ba trăm chín mươi chín triệu chín trăm mười nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng); tiền lãi trong hạn 167.312.358 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm mười hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng); tiền lãi quá hạn 1.020.968.576 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi sáu đồng).

- Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 28/3/2023 cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD ngày 12/10/2021; phụ lục hợp đồng tín dụng số 34959/21MN/HĐTD/PL01 ngày 29/3/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN05 ngày 31/3/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN06 ngày 01/4/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN07 ngày 13/4/2022, đề nghị

giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN08 ngày 13/4/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34959/21MN/HĐTD/KUNN09 ngày 14/4/2022.

2. Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11002/22MN/HĐBĐ ngày 29/3/2022; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22906/20MN/HĐBĐ ngày 20/10/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 22906/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 12/10/2021 đối với:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2021, tờ bản đồ số 1013, diện tích 453m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS938567, số vào sổ cấp GCN: CS16396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2019 cho bà Nguyễn Thị P và các tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất gồm: 01 nhà xưởng có kết cấu: Mái tôn, vách tôn, nền xi măng, khung sắt, cột sắt có diện tích 265,5m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng (gồm có 04 phòng) có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung gạch, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính, trần đóng bằng thạch cao, diện tích từng phòng như sau: Phòng số 1 (phòng đầu tiên từ phía ngoài nhìn vào), diện tích 12,9m²; phòng số 2 (kế phòng 1), diện tích 13,44m²; phòng số 3 (kế phòng 2), diện tích 37,8m² và phòng số 4 (kế phòng 3), diện tích 24m²; 01 tường gạch xây lửng, phía trên có song sắt, cửa sắt, diện tích 60m² và 01 điện kế chính.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 433, tờ bản đồ số 155, diện tích 1002m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CK673754, số vào sổ cấp GCN: CS14046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2017 cho bà Nguyễn Thị P và các tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất gồm: 01 nhà xưởng có kết cấu: Nền xi măng, một phần tường gạch xây lửng, mái tôn, vách tôn, khung sắt, cột sắt có diện tích 404,25m²; 02 nhà vệ sinh có kết cấu: Nền xi măng, tường gạch xây tô, có lợp mái, khung cột gạch có diện tích 6,08m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cửa sắt kính, khung gạch, cột gạch, mái tôn có diện tích 115,36m²; 01 mái che tôn (trước căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng) có kết cấu: Mái tôn, nền xi măng, cột sắt, khung sắt có diện tích 50,7m²; 01 mái che tôn (trước nhà xưởng) có kết cấu: Nền đất, mái tôn, cột sắt có diện tích 19,95m²; 01 căn nhà tạm có kết cấu: Mái tôn, nền đất, tường gạch xây tô, khung gạch, cột gạch có diện tích 13,95m²; cổng sắt bằng tôn có diện tích 19,2m² và 02 cây mạn. Giá trị phát mãi đối với quyền sử dụng đất và các tài sản gồm

01 nhà xưởng có kết cấu: Nền xi măng, một phần tường gạch xây lửng, mái tôn, vách tôn, khung sắt, cột sắt có diện tích 404,25m²; 02 nhà vệ sinh có kết cấu: Nền xi măng, tường gạch xây tô, có lợp mái, khung cột gạch có diện tích 6,08m²; 01 căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cửa sắt kính, khung gạch, cột gạch, mái tôn có diện tích 115,36m²; 01 mái che tôn (trước căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng) có kết cấu: Mái tôn, nền xi măng, cột sắt, khung sắt có diện tích 50,7m² và 02 cây mận dùng để đảm bảo thanh toán cho khoản nợ nêu trên của Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đại Thành Phát. Giá trị phát mãi đối với 01 mái che tôn (trước nhà xưởng) có kết cấu: Nền đất, mái tôn, cột sắt có diện tích 19,95m²; 01 căn nhà tạm có kết cấu: Mái tôn, nền đất, tường gạch xây tô, khung gạch, cột gạch có diện tích 13,95m² và cổng sắt bằng tôn có diện tích 19,2m² được thanh toán lại cho ông Nguyễn Thế C.

3. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ vẫn không thanh toán được hết các khoản nợ trên thì bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 29/3/2022.

4. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 01/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Thế C và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn A tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

- Buộc ông Nguyễn Thế C phải giao lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần H căn nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 433, tờ bản đồ số 155, diện tích 1002m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CK673754, số vào sổ cấp GCN: CS14046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2017 cho bà Nguyễn Thị P để xử lý khi phát mãi.

- Buộc ông Nguyễn Văn A phải giao lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần H quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2021, tờ bản đồ số 1013, diện tích 453m² tại khu phố Bình P B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS938567, số vào sổ cấp GCN: CS16396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2019 cho bà Nguyễn Thị P để xử lý khi phát mãi.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng). Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ phải thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần H 900.000 đồng (chín trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất gỗ Đ phải chịu 124.588.191 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm tám mươi tám nghìn một trăm chín mươi một đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần H 61.845.193 đồng (sáu mươi một triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm chín mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000770 ngày 14/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

7. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thụy

