

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

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

Bản án số:15/2018/KDTM-ST

Ngày 05-11-2018

“ V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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 gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Viêt Oanh và bà Nguyễn Thị Tú Oanh

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Hoàn Chính-Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2018/TLST-KDTM ngày 06/6/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2018/QĐXX-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng T.

Địa chỉ: 02 L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Đức T – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng T (Có mặt).

Địa chỉ: 05 N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Công ty T.

Địa chỉ: Lô C22-C24 Khu công nghiệp H, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Vũ T (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường V, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Ngọc C (vắng mặt).

Địa chỉ: 205 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C(có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 497 V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Lê Thị Ngọc H (có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Phường B, quận H, thành phố Hà Nội

3. Bà Lê Thị Thu H và bà Hà Thị K (có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 240 S, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

4. Bà Lê Thị Mỹ H(có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

5. Bà Bùi Thị Thu H(có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 381/1 P, TP. B, tỉnh Daklak

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1]. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Huỳnh Đức Thọ trình bày:

Ngày 12/01/2015, Công ty T ký hợp đồng trung tín dụng hạn số 01/2015/6851019/HĐTD ngày 12/01/2015 (Số khế ước 63282000359327) với Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk để vay số tiền là 7.000.000.000 đồng để đầu tư máy sản xuất than chuông tại Lô C22 và một phần lô C24 tại bản đồ quy hoạch đất khu Công nghiệp Hoà Phú. Cụ thể như sau: Ngày vay: 12/01/2015 và ngày trả nợ cuối cùng: 12/01/2020.

Quá trình rút vốn vay của Công ty T cụ thể như sau:

- + Ngày 23/01/2015 giải ngân 954.000.000 đồng.
- + Ngày 10/02/2015 giải ngân 400.000.000 đồng.
- + Ngày 25/3/2015 giải ngân 850.000.000 đồng.
- + Ngày 27/4/2015 giải ngân 330.000.000 đồng.
- + Ngày 22/5/2015 giải ngân 410.000.000 đồng.
- + Ngày 02/6/2015 giải ngân 610.000.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty T đã rút vốn tại hợp đồng số 01/2015/6851019/HĐTD: 3.554.000.000 đồng.

- Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau (VND) của BIDV Đông Đắk Lắk + chi phí tối thiểu 4%/ năm. Lãi suất được điều chỉnh 04 lần/ năm vào các ngày 01/01; 04/4; 01/7; 01/10 hàng năm. Kỳ đầu tiên áp dụng lãi suất 10,5%/ năm. Kể từ ngày 12/01/2015 cho đến nay lãi suất đối với Công ty T vẫn giữ cố định đối với món vay là 10,5%/ năm.

- Tài sản bảo đảm gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 96, diện tích 665 m², đất tọa lạc tại phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.040 m², đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9 m², đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m².

Ngày 03/11/2016 Công ty T đã trả được cho Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng và đã trả lãi là 655.825.917 đồng. Đến nay hợp đồng tín dụng trên Công ty T còn nợ Ngân hàng 2.554.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 08/5/2018 là: 427.525.583 đồng.

-Ngày 03/11/2016, Công ty T ký tiếp hợp đồng tín dụng số 01/2016/6851019/HĐTD(Số khế ước 63282000459883) với Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk để vay số tiền là 1.500.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

Số tiền giải ngân vào ngày 03/11/2016: 1.500.000.000 đồng; Ngày vay: 03/11/2016. Ngày đến hạn: 03/8/2017. Lãi suất 9,5%/ năm, cố định trong suốt thời hạn vay; Số tiền gốc đã trả: 0 đồng; Số tiền lãi đã trả vào ngày 14/12/2016: 15.437.500 đồng

Tài sản bảo đảm gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 96, diện tích 665 m², đất tọa lạc tại phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.040 m², đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9 m², đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m², Dư nợ gốc hiện tại của Hợp đồng: 1.500.000.000 đồng, đã

trả được 15.437.000 đồng lãi. Dư nợ lãi tính đến ngày 08/5/2018 còn nợ: 285.281.250 đồng.

Tổng dư nợ gốc và lãi của Công ty T tính đến ngày 08/5/2018 theo 02 hợp đồng tín dụng là: 4.739.806.000 đồng, trong đó nợ gốc: 4.054.000.000 đồng và nợ lãi: 685.806.000 đồng. Do đến hạn Công ty T không thanh toán nên Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T Hà phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.739.806.000 đồng, trong đó nợ gốc: 4.054.000.000 đồng và nợ lãi: 685.806.000 đồng (tính đến ngày 08/5/2018) và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả dứt điểm nợ. Nếu Công ty T không trả thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

2]. Đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Mai Vũ T, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hoàng Thị Ngọc C trình bày:

Ông Mai Vũ T đã nhận chuyển nhượng toàn phần Công ty T, do bà Lê Thị Thu H là người Đại diện Pháp luật theo giấy đăng ký kinh doanh số 6001437308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/6/2014 bằng Hợp đồng chuyển nhượng với giá trị 3.700.000.000 đồng trong đó hình thức thanh toán 01 phần là trả lãi khoản vay cho khoản vay thế chấp bằng “Tài sản hình thành trong tương lai” của Công ty T và 03 quyền sử dụng và tài sản trên đất của ông Lê Văn C và bà Hà Thị K. Tại thời điểm nhận bàn giao Công ty T đã xây dựng tường rào 400m, 01 nhà xưởng kong vách khung sắt, mái lợp tôn 500m², 01 nhà văn phòng kết hợp làm kho có vách tường mai tôn diện tích khoảng 200m².

Sau khi ông T nhận chuyển nhượng Công ty T trở thành Người đại diện theo pháp luật, chức vụ Giám đốc theo Giấy đăng ký doanh nghiệp số 6001437308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 10/12/2015 và thay đổi lần 2 ngày 31/8/2016 là Công ty TNHH một thành viên. Triển khai thực hiện dự án sản xuất bị trục trặc, thua lỗ nặng, nên ông T không thể tiếp tục đầu tư sản xuất được. Nay tiến hành trả đất cho Khu công nghiệp Hoà Phú và kết thúc việc đầu tư kinh doanh.

Ông Mai Vũ T là người đại diện theo pháp luật của Công Ty T xác định việc thoả thuận ký kết hợp đồng, tài sản thế chấp và quá trình thực hiện hợp đồng đúng như bên Ngân hàng đã trình bày. Nhưng nay Công ty đã mất khả năng về tài chính cũng như trong việc làm thủ tục phá sản, đã hoàn toàn mất khả năng đầu tư.

Công ty T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng xử lý nợ vay theo quy định của pháp luật thu hồi tài sản trên đất, tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng không có ý kiến gì.

3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Năm 2014 gia đình tôi có mở Công ty T và có vay tiền tại Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2015/6851019/HĐTD

ngày 12/01/2015 (Số khế ước 63282000359327), mục đích: để xây dựng. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 96, diện tích 665 m², đất tọa lạc tại phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.040 m², đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9 m², đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Toàn bộ quyền sử dụng đất đứng tên tôi và bà Hà Thị Khuê.

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m².

Việc xây dựng đã đưa vào nghiệm thu và đưa vào hoạt động.

Sau đó tôi đã chuyển nhượng toàn phần Công ty T cho ông Mai Vũ T bằng Hợp đồng chuyển nhượng số 01 ngày 30/11/2015. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng Công ty T và trở thành Người đại diện theo pháp luật, chức vụ Giám đốc theo Giấy đăng ký doanh nghiệp số 6001437308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 10/12/2015 thay đổi lần 2 ngày 31/8/2016 là Công ty TNHH một thành viên.

Sau khi hai bên đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng, chúng tôi cùng nhau lên Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk làm các thủ tục chuyển và nhận nợ, người nhận nợ là ông Mai Vũ T – Giám đốc Công ty T. Sau 30 ngày bàn giao người nhận nợ, ngày 19/5/2016 tôi cùng ông Mai Vũ T có đến làm việc với Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk về lịch trả nợ của Công ty T với Ngân hàng. Cùng ngày, ông Trang có trả cho Ngân hàng 1.800.000.000 đồng mà không trừ vào khoản nợ mà tài sản của tôi đang cầm cố, ngược lại Ngân hàng lại cho ông T vay lại.

Nay Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.739.806.000 đồng, trong đó nợ gốc: 4.054.000.000 đồng và nợ lãi: 685.806.000 đồng (tính đến ngày 08/5/2018) thì tôi đồng ý. Tôi đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m² trước, trường hợp sau khi xử lý tài sản hình thành trong tương lai mà vẫn không đủ để trả nợ thì mới

tiếp tục xử lý tài sản thế chấp là 03 Giấy CNQSD đất số BG 687950, AD 574422, BG 662854 đứng tên Lê Văn C và Hà Thị K và không có yêu cầu gì khác.

4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị K trình bày:

Vào ngày 12/01/2015 vợ chồng tôi có ký để đảm bảo cho khoản vay Công ty T với Ngân hàng T – chi nhánh Đông Đắk Lắk theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2015/6851019/HĐTD ngày 12/01/2015 (Số khế ước 63282000359327), mục đích: để xây dựng nhà xưởng cho công ty. Tài sản thế chấp gồm:

+ 03 Giấy CNQSD đất số BG 687950, AD 574422, BG 662854 đứng tên Lê Văn C và Hà Thị K.

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m². Việc xây dựng đã đưa vào nghiệm thu và đưa vào hoạt động, sau đó Công ty T đã chuyển nhượng toàn phần vốn, công ty cho ông Mai Vũ T bằng Hợp đồng chuyển nhượng số 01 ngày 30/11/2015. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng Công ty T và trở thành Người đại diện theo pháp luật, chức vụ Giám đốc theo Giấy đăng ký doanh nghiệp số 6001437308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 10/12/2015.

Công ty T trước đây là do con gái tôi là Lê Thị Thu H làm giám đốc và đại diện theo pháp luật, nhưng thực chất là do chồng tôi Lê Văn C mở công ty và điều hành chứ không phải con gái tôi. Sau khi mua thiết bị máy móc xây dựng nhà xưởng nhưng không có nguồn nguyên liệu để sản xuất nên đầu tư thua lỗ không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Do vậy ông Lê Văn C mới yêu cầu con gái tôi làm thủ tục bán lại Công ty, nhà xưởng giấy phép kinh doanh cho ông Mai Vũ T, việc chuyển nhượng tôi có biết và không có ý kiến gì vì toàn bộ tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay, Ngân hàng T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.739.806.000 đồng, trong đó nợ gốc: 4.054.000.000 đồng và nợ lãi: 685.806.000 đồng (tính đến ngày 08/5/2018). Tôi đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật nếu còn thừa thì chia lại cho tôi, việc Công ty T vỡ nợ là do ông C không tính toán đến việc kinh doanh nên vỡ nợ, tôi và ông C đã ly hôn theo Quyết định thuận tình số 103/QĐCNTT ngày 10/3/2017 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nhưng chưa phân chia tài sản chung. Do vậy đề nghị Tòa án cứ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng tôi không có ý kiến gì.

5]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Mỹ H, Lê Thị Ngọc H, Lê Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đã có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt nên Tòa án không lấy được lời khai.

6]. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Thu H trình bày: Vào tháng 03/2017 tôi có ký hợp đồng thuê mặt bằng và máy móc tại lô C22 và lô C24 khu công

ngiệp Hòa Phú của ông Mai Hữu T – Giám đốc Công ty T thời hạn thuê 03 năm đến tháng 03/2020 với số tiền 10.000.000 đồng/01 tháng đến nay đã trả hết năm 2019. Nay do bạn công việc buôn bán kinh doanh nên và không có yêu cầu gì nên từ chối tham gia tố tụng và xét xử của Tòa án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự, còn bị đơn chấp hành chưa tốt.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T. Buộc bị đơn Công ty T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng T số tiền nợ gốc và tiền lãi suất theo quy định, nếu không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng và bị đơn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3, Điều 26, khoản 1, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn, người được ủy quyền của bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét việc bị đơn Công ty T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận có thỏa thuận ký vay của Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk qua 02 hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên Công ty T làm ăn thua lỗ, đã mất khả năng về tài chính nên vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nay, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.739.806.000 đồng, trong đó nợ gốc: 4.054.000.000 đồng và nợ lãi: 685.806.000 đồng (tính đến ngày 08/5/2018) và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả dứt điểm nợ, trường hợp Công ty T không trả thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi toàn bộ số nợ cho Ngân hàng như vậy xét yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Xét các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đều có công chứng, chứng thực, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Do bị đơn Công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ vì vậy Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu trả số tiền 4.054.000.000 đồng gốc là đúng pháp luật. Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội, pháp luật của nhà nước. Theo nội dung hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết thì Công ty T phải thanh toán nợ cho nguyên đơn nhưng đến hạn phía bị đơn Công ty T chưa trả được khoản tiền gốc nào cho Ngân hàng. Như vậy bị đơn Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay

theo hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*”

Vì vậy Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Công ty T trả nợ cho Ngân hàng là đúng pháp luật.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn C, bà Hà Thị K cũng đều thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp để Công ty T vay tiền Ngân hàng T việc Công ty T mất khả năng thanh toán cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản của Công ty T trước còn lại thì xử lý tài sản của ông C, bà K đã thế chấp theo quy định và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Mỹ H, Lê Thị Ngọc H, Lê Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có yêu cầu gì và đã có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt nên Tòa án nên không xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Thu H trình bày đã trình tại Tòa án, tuy nhiên đã từ chối tham gia tố tụng và không có yêu cầu gì đến thời điểm xét xử nên không xem xét.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Căn cứ vào Điều 471, khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự buộc bị đơn Công ty T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk số tiền vay gốc 4.054.000.000 đồng theo 02 hợp đồng tín dụng là hoàn toàn có cơ sở pháp luật.

[3] Về lãi suất: Xét hợp đồng vay tài sản các bên có thỏa thuận lãi suất và mức lãi suất quá hạn theo như thỏa thuận, mức lãi suất trên phù hợp không cáo hơn mức lãi suất của các Ngân hàng thương mại nên cần tính theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng đã ký. Tính đến ngày 08/5/2018 Công ty T đã trả được: 671.263.417 đồng tiền lãi. Cụ thể tiền lãi được tính như sau:

Lãi suất trong hạn đã trả: Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2015/6851019/HĐTD ngày 12/01/2015.

- Lãi suất trong hạn từ ngày 23/01/2015 đến ngày 09/2/2015 là 18 ngày:

954.000.000.000 đồng x 10,5% x 18 ngày : 360 = 5.008.500 đồng.

- Lãi suất trong hạn từ ngày 10/02/2015 đến ngày 24/3/2015 là 43 ngày:

1.354.000.000 đồng x 10,5% x 43 ngày : 360 = 16.981.417 đồng.

- Lãi suất trong hạn từ ngày 25/03/2015 đến ngày 26/4/2015 là 33 ngày:

$2.204.000.000 \text{ đồng} \times 10,5\% \times 33 \text{ ngày} : 360 = 21.213.500 \text{ đồng}.$

- Lãi suất trong hạn từ ngày 27/04/2015 đến ngày 21/5/2015 là 25 ngày:

$2.534.000.000 \text{ đồng} \times 10,5\% \times 25 \text{ ngày} : 360 = 18.477.083 \text{ đồng}.$

- Lãi suất trong hạn từ ngày 22/05/2015 đến ngày 01/6/2015 là 11 ngày:

$2.944.000.000 \text{ đồng} \times 10,5\% \times 11 \text{ ngày} : 360 = 9.445.333 \text{ đồng}$

- Lãi suất trong hạn từ ngày 02/06/2015 đến ngày 02/11/2016 là 520 ngày:

$3554.000.000 \text{ đồng} \times 10,5\% \times 520 \text{ ngày} : 360 = 539.023.333 \text{ đồng}$

- Lãi suất trong hạn từ ngày 03/11/2016 đến ngày 08/5/2018 là 552 ngày:

$2.554.000.000 \text{ đồng} \times 10,5\% \times 552 \text{ ngày} : 360 = 411.194.000 \text{ đồng}$

- Lãi suất quá hạn từ ngày 12/07/2016 đến ngày 02/11/2016 là 114 ngày:

$1.000.000.000 \text{ đồng} \times 5,25\% \times 114 \text{ ngày} : 360 = 16.625.000 \text{ đồng}$

- Lãi suất quá hạn từ ngày 12/01/2017 đến ngày 08/05/2018 là 482 ngày:

$500.000.000 \text{ đồng} \times 5,25\% \times 482 \text{ ngày} : 360 = 35.145.500 \text{ đồng}$

- Lãi suất quá hạn từ ngày 12/01/2018 đến ngày 08/5/2018 là 117 ngày:

$600.000.000 \text{ đồng} \times 5,25\% \times 117 \text{ ngày} : 360 = 10.237.500 \text{ đồng}$

Tổng lãi và lãi quá hạn phải trả là 1.083.351.500 đồng.

Tổng số lãi Công ty T đã trả cho Ngân hàng là: 655.25.917 đồng, như vậy còn phải lãi là: $1.083.351.500 \text{ đồng} - 655.25.917 \text{ đồng} = 427.525.583 \text{ đồng}.$

Lãi suất trong hạn đã trả: Đối với hợp đồng tín dụng số số 01/2016/6851019/HĐTD ngày 03/11/2016.

- Lãi suất trong hạn từ ngày 03/11/2016 đến ngày 08/5/2018 là 552 ngày:

$1.500.000.000 \text{ đồng} \times 9,50\% \times 552 \text{ ngày} : 360 = 218.500.000 \text{ đồng}$

- Lãi suất quá hạn từ ngày 03/08/2017 đến ngày 08/5/2018 là 279 ngày:

$2.554.000.000 \text{ đồng} \times 4,75\% \times 279 \text{ ngày} : 360 = 55.218.750 \text{ đồng}$

Tổng lãi và lãi quá hạn phải trả là 273.718.750 đồng

Như vậy, Tổng số lãi Công ty T đã trả cho Ngân hàng là: 15.437.500 đồng như vậy Công ty T còn phải lãi là: $273.718.750 \text{ đồng} - 15.437.500 \text{ đồng} = 258.281.250 \text{ đồng}.$

Như vậy, tổng số tiền vay gốc và lãi suất Công ty T còn có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk là: đồng nợ 4.054.000.000 đồng và nợ lãi: 685.806.000 đồng (tính đến ngày 08/5/2018). Tổng cộng là: 4.739.806.000 đồng.

Công ty T còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk khoản nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/6851019/HĐTD ngày 12/01/2015 và hợp đồng tín dụng 01/2016/6851019/HĐTD ngày 03/11/2016 kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

-Về tài sản thế chấp: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên sau khi Công ty T trả đủ toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk có trách nhiệm trả lại cho Công ty T các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012 theo quy định tại Điều 350 Bộ luật dân sự 2005.

Trường hợp Công ty T không trả được số nợ cho Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk thì tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 96, diện tích 665 m², đất tọa lạc tại phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.040 m², đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9 m², đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m², được xử lý phát mại theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thu hồi toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng.

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

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty T phải chịu toàn bộ án phí KDTM sơ thẩm; cụ thể là:

$$112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 739.806.000 \text{ đồng}) = 112.739.000 \text{ đồng}.$$

Nguyên đơn Ngân hàng T – Chi nhánh Đắk Lắk không phải chịu án phí KDTM nên hoàn trả lại Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí là 56.253.000 đồng theo biên lai số 0003962 ngày 31/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 471, Điều 474, Điều 476 BLDS năm 2005, Luật thương mại.

Căn cứ khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 19/12/2006 của Chính phủ đối với giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T.

Buộc ông Công ty T phải thanh toán trả cho Ngân hàng T số tiền 4.739.806.000 đồng, trong đó, Nợ gốc: 4.054.000.000 đồng, Nợ lãi: 685.806.000 đồng tính đến ngày 08/5/2018 theo 02 hợp đồng tín dụng; cụ thể:

-Hợp đồng trung tín dụng hạn số 01/2015/6851019/HĐTD ngày 12/01/2015 là: 2.554.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất là: 427.525.583 đồng.

-Hợp đồng tín dụng số 01/2016/6851019/HĐTD ngày 03/11/2016 là: 1.500.000.000 đồng nợ gốc, lãi suất là: 285.281.250 đồng.

Và còn phải phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng T khoản nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/6851019/HĐTD ngày 12/01/2015 và hợp đồng tín dụng 01/2016/6851019/HĐTD ngày 03/11/2016 đã ký kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi Công ty T trả đủ toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk có trách nhiệm trả lại cho Công ty T các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012; Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m² theo quy định tại Điều 350 Bộ luật dân sự 2005.

Trường hợp Công ty T không trả được số nợ trên cho Ngân hàng T thì tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 687950 cấp ngày 15/11/2011, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 96, diện tích 665 m², đất tọa lạc tại phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AD 574422 cấp ngày 16/12/2005, thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.040 m², đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BG 662854 cấp ngày 09/04/2012, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9 m², đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD-KCN do Ban quản lý Các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/11/2014, địa điểm xây dựng tại Lô C22 và một phần Lô C24 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp Hoà Phú, diện tích đất 14.910m², được xử lý phát mại theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thu hồi toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng.

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

Bị đơn Công ty T phải nộp: 112.739.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại Ngân hàng T – Chi nhánh Đông Đắk Lắk số tiền tạm ứng án phí là 56.253.000 đồng theo biên lai số 0003962 ngày 31/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án 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, 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:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp. BMT;
- P. Kiểm tra - TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phạm Văn Vĩ

