

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2020/KDTM-ST

Ngày: 02/12/2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tân và bà Nguyễn Thị Liên.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2020/TLST-KDTM ngày 07/02/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2020 và các quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B .

Địa chỉ: Số 35 Hàng V, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, TP Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Ngọc A, sinh ngày 22/12/1977; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành Đ ; Địa chỉ: Số 124 Thống N, phường Lê Th, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Bà Phạm Thị H, sinh ngày 15/6/1978; Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Nguyễn Lương B - Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành Đ ; Địa chỉ: 123.47 Khu Đỉnh L, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Ông Trần Hữu T, sinh ngày 12/8/1979; Chức vụ: Phó phòng QLRR - Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành Đ ; Địa chỉ: Số 19/104 Nguyễn Thị D, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Ông Đoàn Văn T1, sinh ngày 29/11/1983; Chức vụ: Kiểm soát Phòng giao dịch Điện B - Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành Đ ; Địa chỉ: Lô 11.113 Khu đô thị T N, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

(Theo Quyết định số 804/QĐ-BIDV ngày 22/8/2019 Ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự của Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng và Giấy ủy quyền lại lập ngày 15/10/2019).

- Bị đơn: Công ty TNHH T

Địa chỉ: Số 42 đường Lạc L, phường Hải T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến Tr- Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Bùi Trung Qu, sinh năm 1943;

Nơi cư trú tại: Đội 3, thôn Quán Đ, xã Tân T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Qu: Anh Bùi Trung Th, sinh năm 1974; Nơi ĐKKTT: số nhà 271, phố Đỗ Văn T, An P 2, khu 1x, phường Tân B, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Nơi cư trú hiện nay: Đội 3, thôn Quán Đ, xã Tân T, huyện Gia L, tỉnh Hải Dương, (Theo văn bản Giấy ủy quyền đề ngày 09/3/2020 của ông Bùi Trung Qu), (có mặt).

+ Chị Thân Thanh Th1, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: số nhà 271 phố Đỗ Văn T, An P 2, khu 1x, phường Tân B, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Btrình bày:*

Ngày 04/9/2014 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển CL (Nay là Ngân hàng BIDV Thành Đ) và công ty TNHH T (gọi tắt là công ty T) có ký hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD nội dung của hợp đồng là: Ngân hàng cho công ty T vay số tiền hạn mức tín dụng là 04 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng, thời hạn cho vay nhận nợ là 06 tháng, lãi suất cho vay áp dụng theo hình thức thả nổi là 10,5%/năm và được áp dụng thay đổi theo từng thời kỳ công bố lãi suất của ngân hàng; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn; mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn kinh doanh dây điện, công tắt đèn, sản xuất máng đèn. Đảm bảo khoản vay trên các bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số NC.0063.12/HĐTXX ngày 25/10/2012 và Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số NC.0063.14.xx/PLHĐTC ngày 04/9/2014 được công chứng và đăng ký thế chấp. Tài sản thế chấp theo hợp đồng là quyền sử dụng đất thửa đất lô số 45.186, diện tích 67,5m², trên đất có ngôi nhà 05 tầng, địa chỉ ở khu đô thị T, P. Tân B, TP. Hải Dương, nay là số nhà 271 Đỗ văn T, phường Tân B, TP. Hải Dương, tài sản nhà, đất đứng tên trong GCNQSD đất là ông Bùi Trung Qu.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Ngày 04/9/2014 ngân hàng đã giải ngân cho công ty T với số tiền là 500.000.000đ, thể hiện tại Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0066.xx.xx/HĐTD ngày 04/9/2014. Theo hợp đồng này, công ty T đã trả cho ngân hàng được 7.437.483đ tiền lãi, nợ gốc chưa trả.

+ Ngày 05/9/2014 ngân hàng tiếp tục giải ngân cho công ty T số tiền là 480.000.000đ, thể hiện tại Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số N.A.0066.xx.xx/HĐTD ngày 05/9/2014. Theo hợp đồng này, công ty đã trả cho ngân hàng được 7.000.000đ tiền lãi, nợ gốc chưa trả.

+ Dư nợ 764.330.000đ của Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số NA.0063.13.xx/HĐTD ngày 08/5/2014 theo Hợp đồng tín dụng số HM.0063.12/HĐTD ngày 25/10/2012 được chuyển tiếp theo dõi tại hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014. Theo hợp đồng này, công ty trả được 494.764.996đ tiền gốc và 34.916.964đ tiền lãi, số nợ còn lại chưa trả.

Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ giải ngân cho công ty T. Tuy nhiên do thời điểm tháng 9/2014 tài sản thế chấp là quyền sử dụng (viết tắt là QSD) đất và nhà mang tên ông Bùi Trung Qu đang bị tranh chấp do chị Thân Thanh Th1 khởi kiện, TAND thành phố Hải Dương thụ lý và giải quyết. Việc tranh chấp này đe dọa đến tài sản bảo đảm nên ngân hàng căn cứ điểm 8.1.4 Điều 8 của hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014, ngân hàng không tiếp tục giải ngân cho công ty và nội dung này các bên đã xác nhận tại Biên bản làm việc ngày 26/4/2019.

Đến hạn trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng, công ty T mới thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nói trên. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, thông báo với công ty T thực hiện nghĩa vụ trả nợ và hai bên đã lập nhiều biên bản chốt công nợ, thời điểm chốt nợ cuối cùng là Biên bản làm việc ngày 26/4/2019. Nhưng đến nay, công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ngày 15/10/2019 ngân hàng có đơn khởi kiện đến Tòa án.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc công ty T trả tổng số tiền tính đến thời điểm ngày 08/10/2020 là 2.190.540.046đ, trong đó nợ gốc là 1.249.565.004đ, nợ lãi trong hạn là 39.383.723đ, nợ lãi quá hạn là 901.591.319đ. Và nghĩa vụ trả lãi quá hạn trên số dư nợ kể từ ngày 09/10/2020 cho đến khi công ty thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn.

Trường hợp công ty T không trả được nợ thì đề nghị Tòa án cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số NC.0063.12/HĐTXX ngày 25/10/2012 và Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác

số NC 0063.14.xx/PLHĐTC ngày 04/9/2014, theo đó tài sản thế chấp là toàn bộ nhà, đất ở địa chỉ số 271 Đỗ văn T, phường Tân B, Tp. Hải Dương mang tên ông Bùi Trung Qu. Hiện nhà, đất thế chấp đang do chị Thân Thanh Th1 quản lý, sử dụng nên yêu cầu chị Th1 giao lại tài sản thế chấp cho ngân hàng khi ngân hàng có yêu cầu phát mại xử lý tài sản thế chấp.

** Theo lời khai của đại diện bị đơn trình bày:*

Việc ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức, các hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn, hợp đồng thế chấp giữa các bên như nguyên đơn trình bày là đúng. Các điều khoản trong các hợp đồng, các bên không tranh chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho công ty T nhiều lần, luôn duy trì tổng hạn mức vay là 4.000.000.000đ. Công ty đã sử dụng đúng mục đích vay vốn, cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả một phần nợ gốc, lãi nhiều lần theo định kỳ.

Nay, ngân hàng khởi kiện về số dư nợ gốc theo các hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn, tổng nợ gốc là 1.249.565.004đ, công ty T đồng ý và nhất trí trả.

Đối với nợ lãi, kể từ thời điểm ngày 25/10/2014 cho đến nay, công ty T chưa trả khoản tiền lãi nào cho ngân hàng. Mức lãi suất trong hạn và quá hạn điều chỉnh theo thời gian như nguyên đơn xác định, bị đơn đồng ý, không có ý kiến gì. Tuy nhiên bị đơn không chấp nhận trả lãi cho ngân hàng với lý do:

Hợp đồng tín dụng vẫn còn hiệu lực, chưa hết thời hạn vay hạn mức nhưng ngân hàng đã dừng giải ngân khi công ty vừa nộp tiền vào trả khoản vay trước đến ngày đáo hạn. Công ty đã thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng nhưng Ngân hàng lại vi phạm nghĩa vụ về giải ngân vốn vay trong khi thời gian đó công ty đang làm ăn thuận lợi. Việc dừng giải ngân của ngân hàng nên công ty gặp khó khăn về tài chính, không thu hồi được công nợ để trả nợ cho ngân hàng. Mặt khác, tại thời điểm này tài sản thế chấp là nhà, đất của ông Qu đang có tranh chấp do chị Thân Thanh Th1 khởi kiện tại Tòa án. Nên công ty đã có phương án trả nợ là đề nghị ngân hàng giải chấp nhà đất của ông Qu để thay bằng thế chấp tài sản nhà, đất của người khác nhưng ngân hàng không đồng ý, dẫn đến khoản nợ kéo dài không trả được. Do đó, công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc trả tiền lãi. Đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ nợ lãi trong hạn và quá hạn cho công ty.

Về xử lý tài sản thế chấp: Nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp là toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả nợ vay tổng số nợ gốc giá trị tối đa là 1.500.000.000đ và lãi phát sinh, các nghĩa vụ khác mà Công ty trả cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 04/9/2014. Tài sản thế chấp là toàn bộ nhà, đất ở địa chỉ số 271 Đỗ văn T, phường Tân B, Tp. Hải Dương đứng tên ông Bùi Trung Qu. Công ty đồng ý với yêu cầu khởi

kiện xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng nhưng chỉ để trả nợ gốc, còn đối với nợ lãi công ty không nhất trí với lý do như công ty đã trình bày ở trên.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trung Qu do anh Bùi Trung Th là đại diện trình bày:* Việc ký kết hợp đồng thế chấp và phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông Bùi Trung Qu như ngân hàng trình là đúng. Tài sản thế chấp là toàn bộ nhà, đất ở địa chỉ số 271 Đỗ Văn T, phường Tân B, TP. Hải Dương đứng tên ông Bùi Trung Qu. Nguồn gốc nhà, đất này là của anh và chị Thân Thanh Th1 tạo lập, gia đình và các con không ai có công sức đóng góp gì. Năm 2011, anh chị đã làm thủ tục tặng cho nhà, đất nói trên cho ông Qu và đã sang tên cho ông Qu. Sau đó nhà, đất bị các bên tranh chấp và được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, kết quả giải quyết là công nhận hợp đồng tặng cho nhà, đất là hợp pháp, nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Qu. Khi anh và chị Th1 làm thủ tục ly hôn tại Tòa án, các bên không có yêu cầu gì với nhà, đất nói trên. Anh và chị Th1 không có thỏa thuận về việc anh sẽ trả cho chị Th1 01 tỷ đồng để chị Th1 ra khỏi nhà đất. Hiện nhà, đất chị Th1 và các con anh đang sử dụng, vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi làm thủ tục thế chấp tại ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhà, đất đứng tên ông Qu khi công ty T không trả được nợ, ông Qu có quan điểm chỉ đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp để trả nợ gốc, còn nợ lãi không đồng ý với lý do như bị đơn đã trình bày.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thân Thanh Th1 trình bày:* Hiện nhà, đất ở địa chỉ số 271 Đỗ Văn T, phường Tân B, Tp. Hải Dương mà ngân hàng yêu cầu xử lý để thu hồi nợ do chị và các con đang quản lý, sử dụng. Chị không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhà đất của ngân hàng, với lý do nhà, đất là tài sản chung của chị và anh Bùi Trung Th nhưng đứng tên trong GCNQSD đất là ông Bùi Trung Qu. Khi chị và anh Th ly hôn tại Tòa án, anh Th có quan điểm nếu mẹ con chị không được sử dụng nhà, đất thì anh Th sẽ trả cho chị số tiền 01 tỷ đồng. Nay, anh Th chưa trả tiền nên chị không đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Quá trình sử dụng nhà, đất từ năm 2010 cho đến nay, chị vẫn giữ nguyên hiện trạng, không xây dựng, tôn tạo gì thêm.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu và quan điểm như đã trình bày. Về số liệu dư nợ có sự thay đổi, tính đến thời điểm xét xử ngày 02/12/2020 ngân hàng yêu cầu công ty T trả tổng số tiền gốc và lãi là 2.212.407.433đ, trong đó nợ gốc là 1.249.565.004đ, nợ lãi trong hạn là 39.383.723đ, nợ lãi quá hạn là 923.458.706, cụ thể như văn bản Bảng kê dư nợ, lãi vay đến ngày 02/12/2020 (khách hàng: Công ty TNHH T – CIF:5234765) mà ngân hàng cung cấp cho Tòa án tại phiên tòa. Việc giải ngân của ngân hàng là dựa

trên văn bản đề nghị giải ngân của khách hàng. Khi được thông báo ngân hàng dừng giải ngân, bị đơn không có giấy đề nghị ngân hàng tiếp tục giải ngân. Tài sản bảo đảm đang tranh chấp nên ngân hàng được quyền dừng giải ngân. Phương án trả nợ của bị đơn là đề nghị thay đổi tài sản thế chấp nhưng ngân hàng không đồng ý.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Bùi Trung Th giữ nguyên quan điểm đã trình bày trước đây. Anh xác định số tiền mà ngân hàng giải ngân cho công ty T mà ngân hàng đang khởi kiện anh không liên quan và không sử dụng số tiền này. Anh đồng ý với quan điểm của bị đơn, chỉ đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp để trả nợ gốc, còn nợ lãi không đồng ý trả.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa tiến hành thụ lý, thu thập tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát theo đúng quy định tại BLTTDS. Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về trình tự tại phiên tòa sơ thẩm của BLTTDS. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành, bị đơn không chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 68,70,72 BLTTDS. Ý kiến về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các quy định của pháp luật, xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và lãi phát sinh chậm thực hiện nghĩa vụ sau thời điểm xét xử sơ thẩm cũng như việc xử lý tài sản thế chấp theo như yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Ngân hàng BIDV và Công ty T là hai chủ thể có đăng ký kinh doanh, ký kết hợp đồng đều vì mục đích lợi nhuận. Công ty T có trụ sở tại: Số 42 đường Lạc L, phường Hải T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là kinh doanh thương mại, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Thân Thanh Th1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên Tòa án xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227, Điều 228 BLTTDS.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng được ký kết từ năm 2012, có hình thức và nội dung phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015, nay phát sinh tranh chấp nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện trả nợ gốc và lãi:

[2.2.1]. Hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014 và các Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn, giữa bên cho vay là Ngân hàng BIDV và bên vay là Công ty T là tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng BIDV đã thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Căn cứ các Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số, Báo đăng ký khoản vay kèm phiếu giải ngân, Biên bản làm việc chốt công nợ, Bảng kê dư nợ, lãi vay đến ngày 02/12/2020, có căn cứ xác định công ty T đã trả được một phần nợ gốc, lãi và hiện còn dư nợ tính đến hết ngày 02/12/2020, cụ thể như sau :

+ Theo Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số NA.0063.13.xx/HĐTD ngày 08/5/2014 theo Hợp đồng tín dụng số HM.0063.12/HĐTD ngày 25/10/2012 được chuyển tiếp theo dõi tại hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014: Ngân hàng giải ngân cho công ty T là 764.330.000đ. Công ty trả được 494.764.996đ tiền gốc và trả được 34.916.964đ tiền lãi. Hiện còn nợ gốc là 269.565.004đ và nợ lãi trong hạn là 1.799.556đ, nợ lãi quá hạn 230.379.873đ.

+ Theo Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số NA.0066.xx.xx/HĐTD ngày 04/9/2014: Ngân hàng đã giải ngân cho công ty T với số tiền là 500.000.000đ. Công ty đã trả được 7.437.483đ tiền lãi. Hiện còn nợ gốc 500.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 19.104.167đ, nợ lãi quá hạn là 351.470.833đ.

+ Theo Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số NA.0066.xx.xx/HĐTD ngày 05/9/2014: Ngân hàng đã giải ngân cho công ty T số tiền là 480.000.000đ. Công ty trả được 7.000.000đ tiền lãi. Hiện còn nợ gốc 480.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 18.480.000đ, nợ lãi quá hạn là 341.608.000đ.

Như vậy, tính đến hết ngày 02/12/2020, công ty T đã trả cho Ngân hàng được 494.764.996đ tiền gốc và 49.356.447đ lãi trong hạn. Hiện còn nợ gốc là 1.249.565.004đ, nợ lãi trong hạn là 39.383.723đ, nợ lãi quá hạn là 923.458.706đ, tổng dư nợ gốc và lãi là 2.212.407.433đ.

Nay nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất số tiền dư nợ gốc, dư nợ lãi. Tuy nhiên bị đơn chỉ nhất trí trả dư nợ gốc cho ngân hàng, còn nợ lãi quá hạn và trong hạn, bị đơn không đồng ý trả vì lý do ngân hàng vi phạm nghĩa vụ giải ngân là dừng giải ngân khi vẫn còn thời hạn của hợp đồng.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014, ngân hàng đã giải ngân cho công ty T đến lần thứ 2, lần 1 giải ngân vào ngày 04/9/2014 số tiền là 500.000.000đ, lần 2 giải ngân vào ngày 05/9/2014 là 480.000.000đ và dư nợ 764.330.000đ của hợp đồng tín dụng trước chuyển tiếp theo dõi tại hợp đồng tín dụng này, và vẫn còn thời gian duy trì hạn mức tín dụng theo hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng là 04/9/2014 nhưng sau ngày 05/9/2014 ngân hàng dừng giải ngân. Lý do ngân hàng dừng giải ngân là thời điểm này có tranh chấp đe dọa đến tài sản bảo đảm, do chị Thân Thanh Th1 khởi kiện ông Bùi Trung Qu về tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà giữa chị Th1 và anh Bùi Trung Th với ông Bùi Trung Qu vô hiệu. Nhà, đất tặng cho chị Th1 khởi kiện chính là nhà, đất đang thế chấp tại ngân hàng của vụ án này. Vụ án đã được TAND thành phố Hải Dương thụ lý, giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DSST ngày 18/12/2014, sau đó các đương sự kháng cáo và khiếu nại bản án nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm và giám đốc thẩm. Căn cứ điểm 8.1.4 Điều 8 quyền và nghĩa vụ của bên A (tức bên cho vay là ngân hàng BIBD) quy định tại hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014 thể hiện:

“8.1.4- Được quyền chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước ngày đáo hạn nợ vay trong các trường hợp sau:

+

+ Bên B....., có tranh chấp đe dọa đến TSBĐ”.

Sự thỏa thuận trên của các bên trong hợp đồng tín dụng là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật. Các bên không tranh chấp các điều khoản của hợp đồng. Căn cứ vào điều khoản trên của hợp đồng thì Ngân hàng chấm dứt việc cho vay (dừng giải ngân) là có căn cứ. Mặt khác tại Biên bản làm việc ngày 26/4/2019 giữa ngân hàng và công ty T có thống nhất nội dung là ngân hàng được quyền chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước ngày đáo hạn. Nay, công ty T cho rằng ngân hàng vi phạm nghĩa vụ giải ngân là không có căn cứ được chấp nhận.

Bị đơn trình bày việc dừng giải ngân của ngân hàng có làm công ty bị thiệt hại về tài sản, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không yêu cầu nên trong vụ án này, Tòa án không xem xét giải quyết.

Khi đến hạn thanh toán trả nợ gốc và lãi, công ty T không thực hiện nghĩa vụ. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của BIDV buộc công ty T

thanh toán trả cho ngân hàng tính đến hết ngày 02/12/2020, số nợ gốc là 1.249.565.004đ, nợ lãi trong hạn là 39.383.723đ, nợ lãi quá hạn là 923.458.706đ, tổng dư nợ gốc và lãi là 2.212.407.433đ. Và tiếp tục trả tiền lãi trên số dư nợ kể từ ngày 03/12/2020 cho đến khi công ty T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn.

[2.3]. Về yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số NC.0063.12/HĐTXX ngày 25/10/2012 đã được xem xét xác định có hiệu lực tại Bản án phúc thẩm số 56/2018/DS-PT ngày 29/11/2018 của TAND tỉnh Hải Dương (Bản án này đã có hiệu lực pháp luật). Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do các bên tiếp tục ký hợp đồng tín dụng hạn mức mới là Hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014 nên để đảm bảo khoản vay này, ngày 04/9/2014 các bên ký Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số NC 0063.14.xx/PLHĐTC, nội dung sửa đổi, bổ sung về nghĩa vụ được bảo đảm và giá trị tài sản thế chấp. Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp do các bên tự nguyện ký kết, nội dung, hình thức phù hợp với quy định được pháp luật nên có hiệu lực.

Tài sản thế chấp theo hợp đồng là quyền sử dụng đất thửa đất số lô 45.186, tờ bản đồ QH 05, diện tích 67,5m², địa chỉ: khu đô thị mới phía Tây (nay là thửa đất ở địa chỉ số 271 Đỗ Văn T, phường Tân B, Tp. Hải Dương) và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở năm tầng bê tông cốt thép, được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 297119 ngày 08/7/2011, mang tên ông Bùi Trung Qu.

Căn cứ Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, tài sản nhà, đất nói trên bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả nợ vay đối với tổng số nợ gốc có giá trị tối đa là 1.500.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số HM0066.xx/HĐTD ngày 04/9/2014 và các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên từ ngày 04/9/2014, tức gồm cả hoàn trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh (nếu có).

Nay các đương sự đều không tranh chấp về điều khoản của hợp đồng, thống nhất về tài sản bảo đảm, phạm vi bảo đảm, nghĩa vụ bảo đảm như đã trình bày ở trên. Nhưng công ty T và người đại diện theo ủy quyền của ông Qu chỉ đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ gốc, không đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ lãi vì cho rằng ngân hàng vi phạm về giải ngân.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở phần [2.2.2] ở trên thì không có căn cứ xác định ngân hàng vi phạm về việc giải ngân. Nay, công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý

toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp công ty T không trả được nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của công ty T tại Ngân hàng, nếu thiếu thì công ty T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho ông Bùi Trung Qu.

Hiện chị Thân Thanh Th1 và các con đang ở trên nhà, đất thế chấp và không đồng ý giao nhà, đất cho ngân hàng khi xử lý tài sản bảo đảm. Anh Th không có thỏa thuận trả lại cho chị Th1 số tiền 01 tỷ đồng để chị trả lại nhà, đất khi vợ chồng ly hôn, vì nhà, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Qu. Tại Bản án hôn nhân và gia đình số 38/2019/HNGĐ-ST ngày 28/11/2019 của TAND thành phố Hải Dương (bản án này đã có hiệu lực pháp luật) không chấp nhận yêu cầu của chị Th1 về yêu cầu anh Th và ông Qu trả công sức đóng góp đối với nhà, đất. Quá trình sử dụng chị Th1 giữ nguyên hiện trạng nhà, đất như khi ký thế chấp, không có công sức tôn tạo. Nay, ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên cần buộc chị Th1 phải giao nhà, đất cho ngân hàng khi ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

BIDV tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 157, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 326, Điều 429 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 175 Luật đất đai; Điều 4, Điều 319 Luật Thương mại; khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 4, 10 và 23 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B

2.1. Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần B tính đến thời điểm xét xử (hết ngày 02/12/2020): số nợ gốc là 1.249.565.004đ, nợ lãi trong hạn là 39.383.723đ, nợ lãi quá hạn là 923.458.706đ,

tổng dư nợ gốc và lãi là 2.212.407.433đ (Hai tỷ, hai trăm mười hai triệu, bốn trăm linh bảy nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/12/2020) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn.

2.2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH T không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay nêu trên, Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số lô 45.186, tờ bản đồ QH 05, diện tích 67,5m², địa chỉ: khu đô thị T, phường Tân B, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 271 Đỗ Văn T, phường Tân B, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương) và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở 05 tầng bê tông cốt thép, được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 297119, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00411, ngày 08/7/2011, mang tên ông Bùi Trung Qu, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số NC.0063.12/HĐTXX ngày 25/10/2012, và Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số NC.0063.14.xx/PLHĐTC ngày 04/9/2014 được công chứng và đăng ký thế chấp.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T đối với BIDV. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho BIDV, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho ông Bùi Trung Qu.

Chị Thân Thanh Th1 có trách nhiệm giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số lô 45.186, tờ bản đồ QH 05, diện tích 67,5m², địa chỉ: khu đô thị T, phường Tân B, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 271 Đỗ Văn T, phường Tân B, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương) và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở 05 tầng bê tông cốt thép cho BIDV khi BIDV có yêu cầu phát mại xử lý tài sản thế chấp.

3. Về án phí:

- Buộc Công ty TNHH T phải chịu 76.248.148đ (bảy mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi tám đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.500.000đ (ba mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) do đại diện của BIDV đã

nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0000895 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi 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 từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Dương;
- Chi Cục THADS TP.Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa;
- Lưu HS.

Vũ Thị Hà