

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 37 /2021/DS-ST

Ngày: 10-12-2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hiếu.

Ông Nguyễn Văn Trình.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Vân - Thư ký Toà án nhân dân quận Cẩm Lệ thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2020/TLST-KDTM ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2021/QĐXXST-KDTM ngày 10/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 146/2021/QĐHPT-KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ; địa chỉ trụ sở: Số 199 đường Ng, phường Th, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh S; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền có ông Hà Đỗ Vĩnh Ph; Chức vụ: Giám đốc phòng KHDN - CN Đà Nẵng; địa chỉ: Số 80-82 đường H, quận Th, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền số 203/2021/UQ-OCEANBANK.05.02 ngày 29/4/2021); *có mặt.*

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần Xây dựng Th; địa chỉ trụ sở: Số 228 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiên N; chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền có ông Ngô Quốc N; chức vụ: Phó Giám đốc (theo văn bản ủy quyền số 10/UQ-TNT lập ngày 10/12/2021 của giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Th); *có mặt.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê Minh Gh, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Số 40 đường D, tổ 79, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng; *có mặt*.

- Ông Trương Thanh T, sinh năm 1971 và bà Kiều Thị H, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Số 115 đường Ph, tổ 24, phường H, quận Th, thành phố Đà Nẵng; *bà H có mặt, ông T vắng mặt*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/5/2021, bản trình bày ngày 09/7/2021 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Đỗ Vĩnh Ph trình bày:*

Ngày 24/3/2020, Công ty cổ phần Xây dựng Th (sau đây gọi tắt là Công ty Th) và Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0037/2020/HĐCV-OCEANBANK.DANANG + văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay. Theo hợp đồng Ngân hàng cho Công ty Th vay theo hạn mức với số tiền 4.800.000.000đồng (*Bốn tỷ tám trăm ngàn đồng*), mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cho vay. Lãi suất 06 tháng đầu tiên 12,57 %/ năm (trong đó phí bảo hiểm là 0,27%/ năm). Lãi suất áp dụng đối với dư nợ quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời hạn chậm trả, kỳ hạn trả nợ gốc, lãi được quy định rõ trong Hợp đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty Th đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

1. Nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số K16, địa chỉ: Lô 25-K16 đường D (KDC phục vụ giải tỏa CT KDC L), phường N, quận S, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 462962, số vào sổ CTs 74959 do sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/9/2015 đứng tên chủ sở hữu ông Đào Lợi I, bà Bùi Thị Thanh L đã được chuyển nhượng cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L vào ngày 05/12/2015. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0210/2019-HĐTC/OCEANBANK. DANANG ngày 25/11/2019.

2. Nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: tổ 17 (cũ), tổ 23 (mới), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 271214, số vào sổ cấp GCN CH 02085 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/08/2011 đứng tên chủ sở hữu ông Lê Cao Q, bà Thái Như H đã được

chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T và bà Kiều Thị H. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0097/2020-HĐTC/OCEANBANK. DANANG ngày 20/08/2020.

Quá trình vay, từ ngày giải ngân món vay trên, Công ty Th đã phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng Đ. Công ty cổ phần Th nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ Công ty đôn đốc khách hàng có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để khách hàng trả nợ. Tuy nhiên, khách hàng vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty Th trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 10/12/2021 tổng cộng là **5.108.079.583đồng** (*Năm tỷ một trăm lẻ tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng*). Trong đó, nợ gốc quá hạn là 4.800.000.000đồng, lãi trong hạn là 56.724.487đồng, lãi quá hạn là 247.987.730 đồng, lãi trên lãi trong hạn chậm trả là 3.367.365 đồng.

- Yêu cầu Công ty Th tiếp tục trả lãi từ ngày 11/12/2021 đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

- Trong trường hợp Công ty Th không thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng số tiền trên, đề nghị phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đã ký kết

** Tại bản tự khai viết ngày 09/7/2021, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Quốc N trình bày:*

Ngày 24/03/2020 Công ty Th có ký Hợp đồng tín dụng số 0037/2020/HĐCV-OCEANBANK.DANANG vay Ngân hàng Đ với số tiền 4.800.000.000 đồng (*Bốn tỷ tám trăm ngàn đồng*), lãi suất, thời hạn vay, mục đích vay như đại diện ngân hàng trình bày là đúng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty Th đã thế chấp các tài sản cho Ngân hàng Đ như đại diện ngân hàng đã trình bày.

Hiện nay, tính đến ngày 10/12/2021, Công ty cổ phần Th còn nợ Ngân hàng số tiền là **5.108.079.583đồng** (*Năm tỷ một trăm lẻ tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng*). Trong đó, nợ gốc quá hạn là 4.800.000.000đồng, lãi trong hạn là 56.724.487đồng, lãi quá hạn là 247.987.730 đồng, lãi trên lãi trong hạn chậm trả là 3.367.365 đồng. Công ty Thi đồng ý trả, nhưng do thời gian vừa qua dịch Covid -19 kéo dài, công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn trong việc thu hồi vốn nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty Th trả nợ vào ngày 25/12/2021. Trường hợp Công ty Th không thanh toán được khoản nợ trên thì thống nhất xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

** Tại bản tự khai viết ngày 09/7/2021, biên bản lấy lời khai ngày 08/1/202, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vào tháng 03 năm 2020, con rể tôi có nhờ vợ chồng tôi đứng ra thế chấp vay Ngân hàng để lấy tiền mua đất, vợ chồng tôi đồng ý thế chấp tài sản để con rể vay tiền ngân hàng, mọi thủ tục giấy tờ con rể tôi làm, sau đó vợ chồng tôi đã ký vào Hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, khi ký vợ chồng tôi không biết là thế chấp bảo lãnh cho Công ty Th vay tiền. Đến khi Ngân hàng thông báo khoản nợ và Tòa án thông báo thì vợ chồng tôi mới biết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Th trả cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 10/12/2021 là 5.108.079.583 đồng (Năm tỷ một trăm lẻ tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng). Trong đó, nợ gốc quá hạn là 4.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 56.724.487 đồng, lãi quá hạn là 247.987.730 đồng, lãi trên lãi trong hạn chậm trả là 3.367.365 đồng chúng tôi yêu cầu Công ty Th phải có nghĩa vụ thanh toán sớm cho Ngân hàng số tiền trên. Trong trường hợp Công ty Th không thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản mà vợ chồng tôi đã thế chấp, chúng tôi không đồng ý.

** Tại bản tự khai viết ngày 09/7/2021, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị H trình bày:*

Đối với việc ký kết Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp cũng như số tiền gốc và tiền lãi Ngân hàng Đ trình bày, chúng tôi không có ý kiến. Đề nghị Ngân hàng và Tòa án xem xét tạo điều kiện gia hạn thêm thời gian cho Công ty Th trả số nợ trên vì tình hình kinh tế của Công ty hiện nay đang gặp nhiều khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T vắng mặt nên không có ý kiến.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng:*

+ Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi nghị án; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo quy định.

+ Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại Dương.

+ Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí KDTM theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ và Công ty cổ phần xây dựng Th về việc yêu cầu thanh toán tiền vay liên quan đến hợp đồng tín dụng. Đây là vụ án có tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn Công ty cổ phần xây dựng Th có địa chỉ trụ sở tại: Số 228 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Gh, bà Nguyễn Thị L và ông Trương Thanh T, bà Kiều Thị H không có yêu cầu độc lập. Ông Trương Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Công ty Th trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 10/12/2021 là **5.108.079.583đồng** (*Năm tỷ một trăm lẻ tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng*). Trong đó, nợ gốc quá hạn là 4.800.000.000đồng, lãi trong hạn là 56.724.487đồng, lãi quá hạn là 247.987.730 đồng, lãi trên lãi trong hạn chậm trả là 3.367.365 đồng và tiếp tục trả lãi từ ngày 11/12/2021 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0037/2020/HĐCV-OCEANBANK.DANANG ngày 24/03/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp Công ty Th không trả nợ cho Ngân hàng số tiền trên, đề nghị phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết. Bị đơn Công ty cổ phần Xây dựng Th thừa nhận số nợ trên và đồng ý trả nhưng đề nghị Ngân hàng cho Công ty được trả vào ngày 25/12/2021.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với khoản tiền nợ gốc và tiền lãi:*

Ngày 24/03/2020, Công ty Th và Ngân hàng Đ đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0037/2020/HĐCV-OCEANBANK.DANANG + văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay. Theo hợp đồng: Ngân hàng cho Công ty Th vay số tiền 4.800.000.000đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cho vay; lãi suất 06 tháng đầu tiên 12,57 %/ năm (trong đó phí

bảo hiểm là 0,27%/ năm), lãi suất áp dụng đối với dư nợ quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời hạn chậm trả; phương thức trả nợ: kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng/lần vào ngày 25, kỳ hạn trả nợ gốc: Trả nợ nhiều lần theo lịch trả nợ do OCEAN Bank gửi khách hàng, định kỳ 01 tháng/lần.

Xét thấy: Các bên ký kết Hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng tín dụng đã giao kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Th số tiền là 4.800.000.000đồng được thể hiện tại các giấy nhận nợ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi được quy định tại Hợp đồng tín dụng, cụ thể từ ngày 08/03/2021 Công ty Th không trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng nên tháng 5/2021 Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án. Như vậy, Công ty Th đã vi phạm khoản 3.01, 3.02, 3.03 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng yêu cầu Công ty Th phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/12/2021 tổng cộng là 5.108.079.583đồng (Năm tỷ một trăm lẻ tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng). Trong đó, nợ gốc quá hạn là 4.800.000.000đồng, lãi trong hạn là 56.724.487đồng, lãi quá hạn là 247.987.730 đồng, lãi trên lãi trong hạn chậm trả là 3.367.365 đồng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; các điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Công ty cổ phần Xây dựng Th còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 0037/2020/HĐCV-OCEANBANK.DANANG kể từ ngày 11/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Việc Công ty Th đề nghị cho Công ty được trả nợ vào ngày 25/12/2021 nhưng không được đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty Th không thanh toán:

[2.4.1] Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty Th đã thế chấp cho Ngân hàng Đ các tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp số: 0210/2019-HĐTC/OCEANBANK. DANANG ngày 25/11/2019, được ký kết giữa ngân hàng và ông Lê Minh Gh + bà Nguyễn Thị L. Nội dung hợp đồng: Ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L đồng ý thế chấp tài sản của

mình cho ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH xây dựng Th; nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của bên vay đối với ngân hàng phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay, hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng chiết khấu, văn bản liên quan tới việc phát hành L/C, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà bên vay ký với ngân hàng trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số K16, địa chỉ: Lô 25-K16 đường D (KDC phục vụ giải tỏa CT KDC L), phường N, quận S, TP Đà Nẵng; diện tích 117,5m² (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 462962, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 74959 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/9/2015, chuyển nhượng cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L vào ngày 05/12/2015, đã chỉnh lý biến động); các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được ông Gh bà L sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai; đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Hợp đồng thế chấp số: 0097/2020-HĐTC/OCEANBANK. DANANG ngày 20/08/2020 được ký kết giữa ngân hàng và ông Trương Thanh T + bà Kiều Thị H. Nội dung hợp đồng: Ông Trương Thanh T + bà Kiều Thị H đồng ý thế chấp tài sản của mình cho ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH xây dựng Th; nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của bên vay đối với ngân hàng phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay, hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng chiết khấu, văn bản liên quan tới việc phát hành L/C, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà bên vay ký với ngân hàng trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: tổ 17 (cũ), tổ 23 (mới), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 271214, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02085 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/08/2011, chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T và bà Kiều Thị H vào ngày 06/11/2018, đã đăng ký chỉnh lý biến động); các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được ông T bà H sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai gồm nhà ở có kết cấu tường xây, mái tôn, sàn gỗ, nền gạch hoa, diện tích xây dựng: 81,5m², diện tích sàn: 98,5m², nhà trệt; việc thế chấp đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận C, thành phố Đà Nẵng.

[2.4.2] Hợp đồng thế chấp được ký kết trên sự tự nguyện giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và được công chứng, được đăng ký bảo đảm nên có hiệu lực thi hành theo quy định tại các Điều 117, 118, 119, 298, 317, 401 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp Công ty Th không thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp được phát mãi theo quy định tại Điều 299, Điều 322, khoản 7 Điều 323, Điều 303 Bộ luật dân năm 2015 và Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm.

[2.5] Ngân hàng Đ có nghĩa vụ:

- Trả lại cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 462962, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 74959 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/9/2015 tên ông Đào Lợi I và bà Bùi Thị Thanh L (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L vào ngày 05/12/2015).

- Trả lại cho Trương Thanh T và bà Kiều Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 271214, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02085 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/08/2011 tên ông Lê Cao Q và bà Thái Như H (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T và bà Kiều Thị H vào ngày 06/11/2018).

Sau khi Công ty Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng Đ.

[2.6] Trường hợp Công ty Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì các tài sản thế chấp trên được xử lý theo Điều 299, Điều 322, Điều 323 và Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1]. Công ty Th phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là $[112.000.000\text{đồng} + (0,1\% \times 1.108.079.583\text{đồng})] = 113.108.079\text{đồng}$ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4.2]. Ngân hàng Đ được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Lệ phí và chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng Đ có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ nên tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; các điều 463, 466, 468, 299, 322 Điều 323 và Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ đối với Công ty cổ phần xây dựng Th.

Xử:

1. Buộc Công ty cổ phần xây dựng Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ số tiền tính đến ngày 10/12/2021 là 5.108.079.583 đồng (Năm tỷ một trăm lẻ tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng). Trong đó, nợ gốc quá hạn là 4.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 56.724.487 đồng, lãi quá hạn là 247.987.730 đồng, lãi trên lãi trong hạn chậm trả là 3.367.365 đồng.

2. Công ty cổ phần Xây dựng Th còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0037/2020/HĐCV-OCEANBANK.DANANG ngày 24/03/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ và Công ty cổ phần xây dựng Th kể từ ngày 11/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

3.1. Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ có nghĩa vụ:

- Trả lại cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 462962, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 74959 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/9/2015 tên ông Đào Lợi I và bà Bùi Thị Thanh L (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L vào ngày 05/12/2015).

- Trả lại cho ông Trương Thanh T và bà Kiều Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 271214, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02085 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/08/2011 tên ông Lê Cao Q và bà Thái Như H (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T và bà Kiều Thị H vào ngày 06/11/2018).

Sau khi Công ty cổ phần xây dựng Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ.

3.2. Trường hợp Công ty cổ phần xây dựng Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ thì các tài sản thế chấp được xử lý theo Điều 299, Điều 322, Điều 323 và Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015, gồm các tài sản sau:

- Một ngôi nhà 02 tầng + tum thang, tường xây, sàn và mái BTCT, nền gạch hoa có diện tích xây dựng tầng 1 là 102,5 m², diện tích sử dụng 222,25 m², chiều cao công trình 10,5 m, xây dựng trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số K16, diện tích 117,5 m²; nhà và thửa đất tại địa chỉ: Lô 25-K16 đường D (KDC phục vụ giải tỏa CT KDC L), phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 462962, số vào sổ cấp GCN: CTs 74959 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/9/2015 tên ông Đào Lợi I và bà Bùi Thị Thanh L (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Minh Gh và bà Nguyễn Thị L vào ngày 05/12/2015).

- Một ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn, sàn gỗ, nền gạch hoa có diện tích xây dựng 81,5 m², xây dựng trên thửa đất số 868, tờ bản đồ số 10, diện tích 108m²; nhà và thửa đất tại địa chỉ: tổ 17 (cũ), tổ 23 (mới), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 271214, số vào sổ cấp GCN: CH 02085 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/08/2011 tên ông Lê Cao Q và bà Thái Như H (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T và bà Kiều Thị H vào ngày 06/11/2018).

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

4.1. Công ty cổ phần xây dựng Thiên Nam Th phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.108.079đồng (Một trăm mười ba triệu một trăm lẻ tám nghìn không trăm bảy mươi chín đồng).

4.2. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ 56.437.291đồng (Năm mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi một đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009713 ngày 28/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

5. Lệ phí và chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ nên tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay. Riêng ông Trương Thanh T vắng mặt tại phiên tòa có

quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tp. Đà Nẵng;
- VKSND tp. Đà Nẵng;
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Đường sự;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Lưu TA, VP, HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lệ Hằng

