

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 01/2020/KDTM - ST.  
Ngày: 21 - 9 - 2020.  
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Hoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Ánh Sáng.  
2. Ông Phạm Đức Nhân.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Ngọc Thị Ngoan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh tH mại thụ lý số 08/2020/TLST-KDTM ngày 01/4/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2020/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.**

Địa chỉ: 442 N , phường X, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Cẩm H – Nhân viên.

Địa chỉ liên lạc: 220 H , phường Q , thành phố B , tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất tH mại M.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồ Xuân H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 55/1 đường H , tổ 13, khu P , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Bùi Minh H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: tổ 3, khu 3, thị trấn T , huyện T , tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Nguyễn Thị H1 Xuân H, sinh năm 1982.

3/ Cháu Bùi Minh H1, sinh năm 2005.

4/ Cháu Bùi Minh H2, sinh năm 2012.

5/ Cháu Bùi Minh T, sinh năm 2019.

Do bà H và ông H là người đại diện theo pháp luật của cháu H1, cháu H2 và cháu T.

Cùng địa chỉ liên lạc: Đường liên tổ 7-11, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

6/ Ông Bùi Hồng S, sinh năm 1974.

7/ Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1975.

8/ Anh Bùi Châu L, sinh năm 1998.

9/ Cháu Bùi Kim Q, sinh năm 2006.

Do ông S và bà N đại diện theo pháp luật của cháu Q.

Cùng địa chỉ: Số 48, ấp 4, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Anh H có mặt; anh Bùi Châu L vắng mặt; Còn các đương sự còn lại đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Cẩm H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

1. Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là ACB) cấp tín dụng cho Công ty TNHH Sản xuất TH mại M (gọi tắt là Công ty M) căn cứ theo:

a) Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TTI.DN.145.270417 ngày 27/4/2017;

b) Hợp đồng cấp tín dụng số TTI.DN.675.220318 ngày 24/4/2018;

c) Phụ lục hợp đồng số TTI.DN.675.220318/PL-01 ngày 24/4/2018;

d) Và giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 282678779 ngày 24/4/2019;

Chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng cho vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ mua bán phụ liệu ngành may, da giày. PH thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Thời hạn hiệu lực hạn mức tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng đến ngày 24/4/2019. Thời hạn cho vay: Được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ tối đa không quá 06 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân.

Số tiền giải ngân khế ước nhận nợ: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). PH thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 201830419 của Công ty TNHH Sản xuất TH mại M tại ACB. Thời hạn cho vay khế ước nhận nợ: 06 tháng, từ ngày 25/4/2019 đến ngày 24/10/2019.

Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: Lãi suất cho vay: 9,7%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LS13 + 3,10%/năm + X. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Ngày 24/10/2019, khoản vay đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) nhưng Công ty TNHH Sản xuất TH mại M không thanh toán nợ vay cho ACB. Do đó, kể từ ngày 25/10/2019, ACB chuyển toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của khế ước nhận nợ nêu trên sang nợ quá hạn.

2. ACB cấp tín dụng cho Công ty TNHH Sản xuất TH mại M căn cứ theo:

a) Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.1642.230119 ngày 28/01/2019;

b) Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.501.310119 ngày 31/01/2019;

c) Và giải ngân bằng khế ước nhận nợ số 277636919 ngày 01/02/2019;

Chi tiết như sau: Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Mục đích cho vay: Cho vay mua máy móc thiết bị, sửa chữa, mở rộng nhà xưởng, bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. PH thức cho vay: Cho vay từng lần. Thời hạn giải ngân: 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.

Số tiền giải ngân khế ước nhận nợ: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). PH thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 201830419 của Công ty TNHH Sản xuất TH mại M tại ACB. Thời hạn cho vay khế ước nhận nợ: 60 tháng, từ ngày 02/02/2019 đến ngày 01/02/2024. Lãi suất vay trong hạn được quy định: Lãi suất vay: 9,0%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức:  $Lãi\ suất\ vay = LS13 + 3,46\% + X$ . Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn, Công ty TNHH Sản xuất TH mại M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 17/01/2020, ACB ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của khế ước nhận nợ nêu trên.

3. ACB cấp tín dụng cho Công ty TNHH Sản xuất TH mại M căn cứ theo:

a) Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DNA.DN.1642.230119 ngày 28/01/2019;

b) Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.1756.300119 ngày 31/01/2019;

Chi tiết như sau: Hạn mức tín dụng/cho vay: 11.200.000.000 đồng (Mười một tỷ hai trăm triệu đồng). Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh theo ngành nghề đã đăng ký của Công ty.

PH thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: Được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân. Lãi suất cho vay: Quy định trong từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện các thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, ACB đã giải ngân cho Công ty TNHH Sản xuất TH mại M bằng 02 khế ước nhận nợ sau đây:

3.1. Khế ước nhận nợ số 289031619 ngày 31/7/2019: Số tiền thực tế giải ngân: 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng). PH thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 669666968 của Công ty TNHH Sản xuất TH mại M tại ACB. Thời hạn cho vay: 06 tháng, từ ngày 01/8/2019 đến ngày 31/01/2020. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: Lãi suất cho vay: 9,0%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất cho vay được điều

chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) =  $LS13 + 3,10\%/năm + X$ . Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

3.2. Khế ước nhận nợ số 289519009 ngày 07/8/2019: Số tiền thực tế giải ngân: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). PH thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 669666968 của Công ty TNHH Sản xuất TH mại M tại ACB. Thời hạn cho vay: 06 tháng, từ ngày 08/8/2019 đến ngày 07/02/2020. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: Lãi suất cho vay: 9,2%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) =  $LS13 + 3,10\%/năm + X$ . Lãi suất quá hạn : 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn, Công ty TNHH Sản xuất TH mại M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 17/01/2020, ACB ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của 02 khế ước nhận nợ số 289031619 và số 289519009 nêu trên.

Tính đến ngày 21/9/2020, Công ty TNHH Sản xuất TH mại M còn nợ ACB các khoản sau: Tổng nợ gốc: 18.050.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 838.388.356 đồng; lãi quá hạn 1.698.196.712 đồng. Tổng là 20.586.585.068 đồng.

4. Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau:

1. Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hồng S và bà Nguyễn Kim N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TTI.BĐDN.70.270417 được công chứng tại Văn phòng công chứng H1 Long, tỉnh Đồng Nai ngày 27/4/2017, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu ngày 28/4/2017. Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: ấp 4, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 222244, số vào sổ cấp GCN: CH 06922 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/08/2011, cập nhật chủ sử dụng mới ngày 20/6/2016;

Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: ấp 4, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 121005, số vào sổ cấp GCN: CH 03017 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/5/2010, cập nhật chủ sử dụng mới ngày 20/6/2016.

2. Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị H1 Xuân H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.311.230119 được công chứng tại Văn phòng công chứng H1 Long, tỉnh Đồng Nai ngày 28/01/2019; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu ngày 28/01/2019. Tài sản

thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 013437, số vào sổ cấp GCN: CH 09111 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/4/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng mới ngày 28/8/2014.

3. Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: ấp 4, xã Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hồng S và bà Nguyễn Kim N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.241.230119 được công chứng tại Văn phòng công chứng H1 Long, tỉnh Đồng Nai ngày 28/01/2019, số công chứng 000817, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 28/01/2019. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 008071, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00070 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/10/2005.

4. Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1413, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị H1 Xuân H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.78.310119 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ngày 31/01/2019; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương ngày 01/02/2019, số thứ tự 1101, quyền số 02. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 829411, số vào sổ cấp GCN: CS 08699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/10/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng mới ngày 31/01/2019.

5. Bảo lãnh của ông Bùi Hồng S và bà Nguyễn Thị H1 Xuân H theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/4/2017 và ngày 28/01/2019. Theo đó, Bên cam kết (ông S và bà H) đồng ý trả thay cho Bên được cấp tín dụng (Công ty M) các khoản nợ của Bên được cấp tín dụng với ACB khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Nghĩa vụ trả nợ bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng với ACB (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác).

6. Bảo lãnh của bà Nguyễn Kim N theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 31/01/2019. Theo đó, bên cam kết (bà N) đồng ý cùng trả nợ với Bên được cấp tín dụng (Công ty M) theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ và các cam kết khác của Bên được cấp tín dụng với ACB. ACB có quyền yêu cầu một trong hai bên (Bên cam kết và Bên được cấp tín dụng) hoặc cả hai bên cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nghĩa vụ trả nợ bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng với ACB (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác).

Yêu cầu của Ngân hàng TMCP A:

1. Công ty TNHH Sản xuất TH mại M trả ngay cho ACB tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày 21/9/2020 là: Tổng nợ gốc: 18.050.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 838.388.356 đồng; lãi quá hạn 1.698.196.712 đồng. Tổng là 20.586.585.068 đồng.

2. Công ty TNHH Sản xuất TH mại M còn phải trả tiền lãi quá hạn lãi theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, tính kể từ ngày 22/9/2020 đến ngày trả hết nợ.

3. Thứ tự trả nợ như sau sau: vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

4. Nếu Công ty TNHH Sản xuất TH mại M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ sau:

- Thửa đất số 234, 191 cùng tờ bản đồ số 37, địa chỉ: ấp 4, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hồng S và bà Nguyễn Kim N;

- Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Minh H và bà Nguyễn Thị H1 Xuân H;

- Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: ấp 4, xã Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hồng S và bà Nguyễn Kim N;

- Thửa đất số 1413, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị H1 Xuân H.

Ông Bùi Hồng S, bà Nguyễn Thị H1 Xuân H và bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/4/2017, ngày 28/01/2019 và ngày 31/01/2019.

- *Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất TH mại M do bà Nguyễn Thị H1 Xuân H là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Bà thông nhất lời trình bày của ngân hàng về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Bà mong muốn Ngân hàng thông cảm do trong thời gian công ty gặp khó khăn, tình hình kinh doanh giảm nên công ty không thể đóng lãi, cũng không thể có hướng giải quyết tốt hơn.

Nay bà xin Ngân hàng xem xét giúp đỡ doanh nghiệp bà vượt qua khó khăn mùa dịch bệnh, để công ty bà tiếp tục xử lý tất toán khoản nợ cho phía ngân hàng. Bà xin thời gian khoảng 90 ngày kể từ ngày 20/5/2020 để công ty bà có thời gian tất toán. Nếu sau 90 ngày như mong muốn của bà vẫn không thể tất toán thì Ngân hàng cứ theo luật khởi kiện để xử lý tài sản.

Các tài sản thế chấp không có bất cứ một giao dịch nào khác với người thứ ba kể từ ngày thế chấp cho đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H trình bày:*

Ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị H1 Xuân H đã ly hôn ngày 01/12/2016, sau khi ly hôn ông và vợ ông không tranh chấp về tài sản, chỉ có thửa đất số 76, tờ bản đồ số 34 thuộc xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông và bà H. Nay ông đồng ý ủy quyền cho bà H toàn quyền quyết định thửa đất trên.

Vào ngày 28/9/2016, ông có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1 Xuân H được quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 176, tờ bản đồ 34 bản đồ địa chính xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, thời hạn ủy quyền là 10 năm. Việc ủy quyền là tự nguyện và được công chứng theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2019, bà H thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP A để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH sản xuất tH mại Mộc S Phát. Nay ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu công ty TNHH M trả nợ cho Ngân hàng thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp công ty không trả được nợ cho ngân hàng thì ông đồng ý nếu ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính xã Thanh Phú để thu hồi nợ.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hồng S và bà Nguyễn Kim N trình bày:*

Ông là Phó giám đốc Công ty M. Bà N không giữ chức vụ gì trong công ty, chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng. Việc Công ty M vay tiền của ngân hàng và thế chấp tài sản như ngân hàng trình bày. Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

*- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:*

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đúng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào những chứng cứ, tài liệu phía nguyên đơn đã cung cấp và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định:

Xét thấy việc ký kết hợp đồng giữa Ngân hàng ACB và Công ty TNHH sản xuất TM M đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Do phía Công ty TNHH sản xuất TM M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phía Ngân hàng ACB khởi kiện là có căn cứ chấp nhận, Căn cứ Điều 317, 318, 319, 325 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng ACB và Công ty TNHH sản xuất TM M, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành tuyên buộc Công ty TNHH sản xuất TM M trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 21/9/2020: Tổng nợ gốc: 18.050.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 838.388.356 đồng; lãi quá hạn 1.698.196.712 đồng. Tổng là 20.586.585.068 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 22/9/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng cụ thể.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mại tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ thì buộc ông Bùi Hồng S, bà Nguyễn Thị H1 Xuân H và bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/4/2017, ngày 28/01/2019 và ngày 31/01/2019.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H1 Xuân H là người đại diện theo pháp luật của Công ty M và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H, ông Bùi Hồng S, bà Nguyễn Kim N đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông H, ông S, bà N, anh Long.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ngân hàng: Tại phiên tòa ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Công ty M trả tiền phạt chậm trả lãi là 14.724.372 đồng và phạt chậm trả lãi phát sinh từ ngày 25/02/2020 đến ngày trả hết nợ. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là phù hợp, nên được chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số TTI.DN.675.220318 ngày 24/4/2018, Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.501.310119 ngày 31/01/2019, Hợp đồng cấp tín dụng số DNA.DN.1756.300119 ngày 31/01/2019 và các khế ước nhận nợ giữa ACB với Công ty nên có cơ sở xác định ACB có cho Công ty M vay số tiền 18.200.000.000 đồng. Về mục đích vay, lãi suất vay và pH thức thanh toán như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng như hợp đồng tín dụng. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng không trái với quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận tại hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M chỉ mới thanh toán cho Ngân hàng được 150.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi là 443.700.768 đồng. Kể từ ngày 01/10/2019, Công ty M không thực hiện việc thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận cho Ngân hàng. Tính đến hết ngày 21/9/2020, Công ty M còn nợ Ngân hàng số tiền gốc: 18.050.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 838.388.356 đồng; lãi quá hạn 1.698.196.712 đồng, tổng là 20.586.585.068 đồng và lãi chậm thanh toán phát sinh kể từ ngày 22/9/2020 trên dư nợ gốc với lãi suất theo hợp đồng tín dụng cho đến khi Công ty M trả hết nợ cho Ngân hàng. Như vậy, Công ty M đã vi phạm thỏa thuận, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng có quyền khởi kiện để yêu cầu Công ty M thanh toán nợ là có căn cứ chấp nhận. Căn cứ Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/4/2017, ngày 28/01/2019 và ngày 31/01/2019, ông Bùi Hồng S, bà Nguyễn Thị H1 Xuân H và bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

[4] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm: Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TTI.BĐDN.70.270417 ngày 27/4/2017, gồm: Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp 4, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai



theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 222244 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/8/2011, cập nhật sang tên ngày 20/6/2016 cho ông S và bà N; Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp 4, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 121005 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/5/2010, cập nhật sang tên ngày 20/6/2016 cho ông S và bà N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.311.230119 ngày 28/01/2019 là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 013437, do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/4/2013, cập nhật sang tên ngày 28/8/2014 cho ông H và bà H; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.241.230119 ngày 28/01/2019 là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 008071, do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/10/2005 cho ông S và bà N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.78.310119 ngày 31/01/2019 là thửa đất số 1413, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 829411 ngày 03/10/2017, cập nhật sang tên ngày 31/01/2019 cho bà H. Xét việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp, thế chấp tài sản đúng chủ sở hữu, đúng trình tự thủ tục luật định. Hợp đồng thế chấp được ký kết theo đúng quy định tại các Điều 317, 318 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên các hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên. Theo Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 299, 323, 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định bên vay không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Do đó, yêu cầu này của ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng. Công ty M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 128.586.585 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Công ty M phải chịu chi phí tố tụng này. Do Ngân hàng đã nộp tạm ứng nên Công ty phải trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 299, 317, 318, 319, 325 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty TNHH Sản xuất TH mại M. Buộc Công ty TNHH Sản xuất TH mại M thanh toán cho Ngân hàng TMCP A số tiền nợ là 20.586.585.068 đồng (hai mươi tỷ năm trăm tám mươi sáu triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn không trăm sáu mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 18.050.000.000 đồng, lãi trong hạn là 838.388.356 đồng, lãi quá hạn là 1.698.196.712 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2020, Công ty TNHH Sản xuất TH mại M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất TH mại M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm sau: Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TTL.BĐDN.70.270417 ngày 27/4/2017, gồm: Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp 4, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 222244 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/8/2011, cập nhật sang tên ngày 20/6/2016 cho ông S và bà N; Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp 4, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 121005 do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/5/2010, cập nhật sang tên ngày 20/6/2016 cho ông S và bà N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.311.230119 ngày 28/01/2019 là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 013437, do UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/4/2013, cập nhật sang tên ngày 28/8/2014 cho ông H và bà H; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.241.230119 ngày 28/01/2019 là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 008071, do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày

31/10/2005 cho ông S và bà N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.78.310119 ngày 31/01/2019 là thửa đất số 1413, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 829411 ngày 03/10/2017, cập nhật sang tên ngày 31/01/2019 cho bà H.

Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất TH mại M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông Bùi Hồng S, bà Nguyễn Thị Hồ Xuân H và bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP A không phải chịu, trả lại cho ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 70.976.000 đồng theo biên lai thu số 0003297 ngày 01/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Công ty TNHH Sản xuất TH mại M phải chịu 128.586.585 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn năm trăm tám mươi lăm đồng).

Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Sản xuất TH mại M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.500.000 đồng. Do Ngân hàng đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH Sản xuất TH mại M phải trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP A được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH Sản xuất TH mại M, bà H, ông H, ông S, bà N, anh Long được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:**

- VKSND H.Long Thành;
- Chi cục THADS H.L ;
- TAND T.Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Trần Thị Thanh Hoa**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Thanh Hoa**