

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 03/2024/KDTM-ST
Ngày: 06 - 5 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Trung Hiếu và ông Nguyễn Đức Lý

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa sơ thẩm công khai để xét xử vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 10/2023/TLST-KDTM ngày 29/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2024/QĐST-KDTM ngày 20/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐST-KDTM ngày 05/4/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ (B1). Địa chỉ: T, số A đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh B, Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q (B1).

Người được ông Phan Thanh B ủy quyền lại: Ông Hà Đức T1 – Trưởng phòng quản lý rủi ro B1 và ông Nguyễn Xuân C – Phó Trưởng phòng; địa chỉ: Số A, đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Ông T1 và ông C có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần L; địa chỉ: Số C T, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hải Y - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm giám đốc Công ty cổ phần L, vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đặng Ngọc N**, sinh năm 1977; bà **Trần Thị M**, sinh năm 1981; địa chỉ trước khi xuất cảnh: **Số C T, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; hiện đang cư trú ở nước ngoài. Ông **N**, bà **M** vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/5/2023 và ý kiến tại bản tự khai cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ (B1) và **Công ty cổ phần L** đã ký kết các hợp đồng tín dụng để vay vốn với tổng số tiền: 35.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/12045257/HĐTD ngày 24/11/2021.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của mình, **Công ty Cổ phần L** đã sử dụng các tài sản bảo đảm sau:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924358 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 23/10/2020, mang tên **Công ty cổ phần L**, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/12045257/HĐBĐ ngày 28/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 585015 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 08/01/2018. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** chỉnh lý biến động ngày 18/12/2018 chuyển nhượng cho ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M**, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/12045257/HĐBĐ ngày 28/02/2022.

Các hợp đồng thế chấp được giao kết giữa **B1** và các bên bảo đảm đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Trong quá trình quan hệ tín dụng tại **B1**, **Công ty cổ phần L** đã không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký với **B1** và để phát sinh nợ quá hạn với tổng dư nợ tạm tính đến ngày 06/5/2024 là: 31.282.738.527 đồng, (trong đó dư nợ gốc 26.700.000.000 VND, nợ lãi trong hạn là 1.343.134.932 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.957.970.205 đồng và tiền lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả 281.633.390 đồng).

Toàn bộ khoản nợ của **Công ty cổ phần L** đã chuyển nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội ngày 21/06/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu đối với các tổ chức tín dụng.

Để đảm bảo việc thu hồi nợ vay cho Ngân hàng, B1 đề nghị Tòa án: Buộc Công ty cổ phần L thanh toán ngay cho B1 tính đến ngày 06/5/2024 là: 31.282.738.527 đồng, (trong đó dư nợ gốc 26.700.000.000 VND, nợ lãi trong hạn là 1.343.134.932 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.957.970.205 đồng và tiền lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả 281.633.390 đồng). Buộc Công ty cổ phần L thanh toán số tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các Văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo các Bảng kê rút vốn đã ký giữa Công ty cổ phần L với B1 từ ngày 11/05/2023 cho đến ngày 07/5/2024 Công ty cổ phần L trả nợ xong cho B1. Trường hợp Công ty cổ phần L không thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì B1 đề nghị Tòa án tuyên xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay. B1 được quyền chủ động hoặc đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại và xử lý các tài sản thế chấp nói trên để thanh toán cho nghĩa vụ của Công ty cổ phần L đối với B1. Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì Công ty cổ phần L vẫn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho B1.

Tại bản tự khai bà Hoàng Thị Hải Y - Chủ tịch HĐQT kiêm giám đốc Công ty cổ phần L đại diện bị đơn trình bày:

Công ty cổ phần L đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ (B1) để vay vốn với tổng số tiền là 26.700.000.000 đồng (hai mươi sáu tỷ bảy trăm triệu đồng), mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh theo 3 hợp đồng tín dụng: Hợp đồng số 01.01/2021/12045257/HĐTD ký ngày 30/12/2021 với số tiền 8.500.000.000 đồng; Hợp đồng số 01.02/2021/12045257/HĐTD ký ngày 02/3/2022 với số tiền 10.800.000.000 đồng; Hợp đồng số 01.03/2021/12045257/HĐTD ký ngày 11/3/2022 với số tiền 7.400.000.000 đồng. Lãi suất vay là 6,75%/năm. Các hợp đồng thế chấp được giao kết giữa các bên được công chứng và đăng ký giao dịch theo đúng quy định.

Để bảo đảm cho các khoản vay, Công ty cổ phần L đã sử dụng các tài sản bảo đảm sau:

- + Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924358 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 23/10/2020, mang tên Công ty cổ phần L, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/12045257/HĐBĐ ngày 28/12/2021.
- + Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 585015 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/01/2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biên động ngày 18/12/2018 chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc

N và bà **Trần Thị M**, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/12045257/HĐBĐ ngày 28/02/2022.

Từ khi ký hợp đồng vay cho đến nay, phía **Công ty cổ phần L** kinh doanh gặp khó khăn và không có khả năng để trả nợ cho phía Ngân hàng. Phía Công ty cũng đã bàn giao cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Công ty cổ phần L**; giá trị chuyển nhượng là 32.000.000.000 đồng (32 tỷ đồng). Công ty đề nghị phía Ngân hàng bán tài sản để thu hồi nợ, vì tài sản lúc bàn giao tại thời điểm bàn giao lớn hơn khoản nợ của công ty đang yêu cầu ngân hàng xử lý trước, nếu tài sản không đủ thì phía công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ngân hàng.

*Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M**:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã triệu tập đến để giải quyết về yêu cầu khởi kiện của **B1** nhưng không có mặt, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xác minh thông tin cư trú của ông **N**, bà **M** tại Ủy ban nhân dân xã **Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Theo cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân xã **Đ**, ông **N** và bà **M** có đăng ký hộ khẩu thường trú tại **xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Hiện tại ông **N**, bà **M** không có mặt tại địa phương, đi đâu làm gì địa phương không rõ. Tại Công văn số 17290/QLXNC-P5 ngày 07/7/2023 của **Cục Q1** thì theo thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về xuất nhập cảnh “Ông **Đặng Ngọc N**, sinh ngày 20/04/1977 được cấp hộ chiếu số K0417841 ngày 13/5/2022 xuất cảnh ngày gần nhất 07/3/2023, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước; Bà **Trần Thị M**, sinh ngày 15/5/1981 được cấp hộ chiếu số C0150214 ngày 24/3/2015, xuất cảnh ngày gần nhất 16/3/2023, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước”. Tại bản tự khai, đại diện **Công ty Cổ phần L** cũng không biết hiện nay ông **Đặng Ngọc N**, bà **Trần Thị M** đang ở đâu và làm gì nên không thể cung cấp được địa chỉ cho Tòa án. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã làm thủ tục đăng tin thông báo về việc giải quyết vụ án trên kênh **H** (kênh phát thanh dành cho người Việt Nam ở nước ngoài) VOV5 và đã phát 03 lần liên tiếp kể từ ngày 18/3/2024 và thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định tại Ủy ban nhân dân xã **Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**.

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự nhằm thỏa thuận về các phương án trả nợ và giải quyết vụ án, tuy nhiên đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt, do đó vụ án không thể tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu **Công ty cổ phần L** phải trả nợ cho **B1** tổng số tiền vay tính đến ngày 06/5/2024 là: 31.282.738.527 đồng, (trong đó dư nợ gốc 26.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.343.134.932 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.957.970.205 đồng

và tiền lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả 281.633.390 đồng) tại các Hợp đồng tín dụng và các Văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo. Trường hợp Công ty cổ phần L không trả được nợ cho phía ngân hàng thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần L và ông Đặng Ngọc N, bà Trần Thị M.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: - Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng và nguyên đơn trong vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty cổ phần L phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tổng cộng là: 31.282.738.527 đồng tính đến ngày 06/5/2024 bao gồm nợ gốc và nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ; buộc Công ty cổ phần L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của đại diện nguyên đơn, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc yêu cầu Công ty cổ phần L trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động tín dụng ngân hàng giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với ngân hàng và đều có mục đích lợi nhuận nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Công văn số 17290/QLXNC-P5 ngày 07/7/2023 của Cục Q1 - Bộ Q1 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là “Ông Đặng Ngọc N, sinh ngày 20/04/1977 được cấp hộ chiếu số K0417841 ngày 13/5/2022 xuất cảnh ngày gần nhất 07/3/2023, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước và bà Trần Thị M, sinh ngày 15/5/1981 được cấp hộ chiếu số C0150214 ngày 24/3/2015, xuất cảnh ngày gần nhất 16/3/2023, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước”. Đại diện Công ty cổ phần L cũng không biết ông N, bà M đi đâu, làm gì. Như vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 464 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[1.2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho các bên đương sự theo quy định, nhưng phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Ngọc N và bà Trần Thị M không có mặt.

Ông N và bà M đã xuất cảnh ra nước ngoài và không có địa chỉ cụ thể, nên việc tổng đạt không có kết quả. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đồng thời đã thông báo cho ông N, bà M biết việc Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án trên Hệ thống phát thanh đối ngoại quốc gia - H (VOV5) kênh phát thanh dành cho người Việt Nam ở nước ngoài trong 03 số liên tiếp (ngày 18, 19, 20/3/2024) nhưng vẫn không nhận được thông tin gì từ ông N, bà M.

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã mở phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất vào ngày 05/4/2023 nhưng do đại diện của bị đơn Công ty cổ phần L và ông N, bà M là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên đã hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai Quyết định hoãn phiên tòa tại Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình - nơi đăng ký kinh doanh của Công ty cổ phần L và nơi cư trú trước khi xuất cảnh của ông N, bà M. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, điểm b khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Công ty cổ phần L đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/12045257/HĐTD ngày 24/11/2021 với Ngân hàng TMCP Đ (B1) để vay vốn với số tiền ngân hàng cấp cho khách hàng hạn mức tín dụng thường xuyên là 35.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức; thời hạn cho vay/ thời hạn bảo lãnh/lãi suất, phí được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể.

[2.1] Theo đó, hai bên đã ký các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng số 01.01/2021/12045257/HĐTD ký ngày 30/12/2021 với số tiền giải ngân 16 tỷ đồng đã trả 7,5 tỷ đồng, còn nợ lại 8.500.000.000 đồng; Hợp đồng số 01.02/2021/12045257/HĐTD ký ngày 02/3/2022 với số tiền giải ngân 10.800.000.000 đồng; Hợp đồng số 01.03/2021/12045257/HĐTD ký ngày 11/3/2022 với số tiền giải ngân 7.400.000.000 đồng. Lãi suất vay trong hạn là 6,75%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất áp dụng đối với khoản vay thông thường theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm giải ngân khoản vay, lãi chậm trả 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[2.2] Đến ngày 04/4/2022 Công ty cổ phần L đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Hoàng Thị Hải Y, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị

kiêm giám đốc (Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Phòng đăng ký kinh doanh **Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Q** cấp – bút lục 37).

[2.3] Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, **Công ty cổ phần L** đã trả được 7.500.000.000 đồng tiền nợ gốc, số nợ của ba Hợp đồng tín dụng còn lại 26.700.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi tính đến hết ngày 06/5/2024 là: 4.582.738.527 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là 1.343.134.932 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.957.205 đồng, lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả: 281.633.390 đồng). Việc **Công ty cổ phần L** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng, theo người đại diện của **Công ty T2** do **Công ty K** và không có khả năng trả nợ là vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

[3] Về tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho các khoản nợ trên, **Công ty cổ phần L** đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924358 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 23/10/2020, mang tên **Công ty cổ phần L**, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/12045257/HĐBĐ ngày 28/12/2021 đã được **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký ngày 29/12/2021.

[3.1] Tài sản bảo đảm của bên thứ ba gồm: Tài sản của ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M** là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 585015 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 08/01/2018, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** chỉnh lý biên động ngày 18/12/2018 chuyển nhượng cho ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M**, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/12045257/HĐBĐ ngày 28/02/2022 được công chứng và đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** chứng nhận việc thế chấp QSD đất và đăng ký ngày 01/3/2022, theo đó bên thế chấp tài sản ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M** đồng ý phạm vi bảo đảm nghĩa vụ tại Điều 4 của hợp đồng và tự nguyện thế chấp tài sản theo hợp đồng, đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ và chấp nhận mất tài sản thế chấp (khoản 11 Điều 13 của Hợp đồng – bút lục 87).

[3.2] Các hợp đồng thế chấp được giao kết giữa **B1** và các bên bảo đảm đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Do bị đơn **Công ty Cổ phần L** không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho **B1** nên **B1** yêu cầu xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là phù hợp với các điều 280, 298, 299, 317, 318, 319, 422, 423, 424, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Ngày 23/02/2024 Tòa án đã thành lập Hội đồng thẩm định tại chỗ, tiến hành thẩm định tại chỗ các thửa đất trên, kết quả như sau:

+ Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, diện tích 431,9 m², mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng đến ngày 19/11/2068; địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924358 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 23/10/2020 cho **Công ty cổ phần L**, có tứ cận: Phía Bắc giáp **đường P**, có kích thước các cạnh lần lượt là 6,88 m và 10,20 m; phía Đông giáp đường quy hoạch có cạnh dài 21,18 m; phía Nam giáp **đường L**, có kích thước các cạnh lần lượt là 9,0 m và 8,09 m; phía Tây giáp đất thủy lợi và thửa đất ở có cạnh dài 31,13 m. Diện tích của thửa đất đo được là 431,9 m². Trên đất không có tài sản gì.

+ Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 54, diện tích 315 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất thuộc lô đất số CL.06, bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất số 6 và 7.1 trong đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường dọc hai bên **sông C, phường N, thành phố Đ** (lần 3), địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 585015 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 08/01/2018, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** chỉnh lý biên động ngày 18/12/2018 chuyển nhượng cho ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M** theo hồ sơ số 06293.CN 3474. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông, có kích thước dài 10,5 m; phía Đông Nam giáp thửa đất ở số 194, tờ bản đồ số 54 có cạnh dài 30,0 m; phía Tây Nam giáp đất thủy lợi, có kích thước cạnh là 10,5 m; phía Tây Bắc giáp đất thủy lợi và đất công cộng có cạnh dài 30,0 m. Diện tích của thửa đất đo được là 315,0 m². Hiện trên đất có 100 m² móng nền san lấp tạm, phía Tây Nam có một kho khung sắt coi nói của hộ liền kề dựng tạm và 20 cây chuối, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thế chấp trên thửa đất không có tài sản gì. Khi Tòa án tiến hành thẩm định ông **N**, bà **M** không có mặt nên không có ý kiến và các tài sản trên không biết ai làm, phía **Ngân hàng B1** (bên nhận thế chấp) không biết. Việc người khác tự ý xây dựng các tài sản trên đất không được sự đồng ý của bên nhận thế chấp (**B1**) là vi phạm, vì vậy khi phát mại quyền sử dụng đất **B1** có quyền phá bỏ các tài sản trên đất để khôi phục lại tình trạng thửa đất ban đầu.

[4] Như vậy việc các bên ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của các hợp đồng đều tuân thủ đúng các quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật. Ngay sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, **Ngân hàng B1** đã giải ngân cho **Công ty cổ phần L** qua các hợp đồng tín dụng với số tiền tổng cộng là **34.200.000.000 đồng (ba mươi tư tỷ hai trăm triệu đồng)**.

[4.1] Quá trình thực hiện các hợp đồng, **Công ty cổ phần L** đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc là 7.500.000.000 đồng, còn lại nợ gốc cho các hợp đồng là 26.700.000.000 đồng (trong đó Hợp đồng số 01.01/2021/12045257/HĐTD là 8.500.000.000 đồng; Hợp đồng số 01.02/2021/12045257/HĐTD là 10.800.000.000 đồng; Hợp đồng số

01.03/2021/12045257/HĐTD là 7.400.000.000 đồng) và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 06/5/2024 là: 4.582.738.527 đồng (trong đó tiền lãi của Hợp đồng số 01.01/2021/12045257/HĐTD bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 1.452.810.516 đồng; Lãi của hợp đồng số 01.02/2021/12045257/HĐTD bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 1.840.507.749 đồng; Lãi của hợp đồng số 01.03/2021/12045257/HĐTD bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 1.289.420.262 đồng; Số tiền nợ lãi bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi được **B1** tính theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, **Công ty cổ phần L** đã không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với **B1** và để phát sinh nợ quá hạn.

[4.2] Mặt khác, tại bản tự khai, đại diện theo pháp luật của bị đơn **Công ty cổ phần L** cũng đã thừa nhận việc vay vốn tại **Ngân hàng B1** là đúng thực tế, Công ty đã vay **ngân hàng B1**, mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, tuy nhiên do phía **Công ty cổ phần L** kinh doanh gặp khó khăn và không có khả năng để trả nợ cho **Ngân hàng B1** nên Công ty đề nghị phía Ngân hàng bán tài sản để thu hồi nợ, nếu tài sản không đủ thì phía Công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ngân hàng.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc **Công ty cổ phần L** phải trả nợ gốc và lãi đồng thời đề nghị xử lý các tài sản thế chấp là QSD đất nói trên trong trường hợp bị đơn **Công ty L** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên **Ngân hàng TMCP Đ** không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; bị đơn **Công ty cổ phần L** phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 139.282.000 đồng (lấy tròn số).

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đăng tin trên hệ thống kênh phát thanh của Ban đối ngoại **H VOV5: Ngân hàng TMCP Đ** đã nộp tại Tòa án số tiền 8.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng, Tòa án đã chi hết số tiền 6.300.000 đồng, còn lại 1.700.000 đồng trả lại cho **Ngân hàng TMCP Đ** tại phiên tòa.

Buộc bị đơn **Công ty cổ phần L** phải chịu trách nhiệm trả lại cho **Ngân hàng TMCP Đ** số tiền 6.300.000 đồng chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 474, 477, 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều **280, 298, 299, 317, 318, 319, 422, 423, 424, khoản 1 Điều 466** của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều

306 Luật Thương mại; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ** về việc yêu cầu **Công ty cổ phần L** trả nợ tiền theo các hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp.

Buộc Công ty cổ phần L phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2021/12045257/HĐTD; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.02/2021/12045257/HĐTD; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2021/12045257/HĐTD tính đến ngày xét xử sơ thẩm 06/5/2024 là: 31.282.738.527 đồng. Trong đó, nợ gốc: 26.700.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.343.134.932 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.957.970.205 đồng, lãi chậm trả lãi: 281.633.390 đồng;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, **Công ty cổ phần L** phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng (Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2021/12045257/HĐTD ký ngày 30/12/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.02/2021/12045257/HĐTD ký ngày 02/3/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2021/12045257/HĐTD ký ngày 11/3/2022) giữa **Ngân hàng TMCP Đ** với **Công ty cổ phần L**.

2. Trường hợp **Công ty cổ phần L** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng TMCP Đ** có quyền yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm của **Công ty cổ phần L** và của bên thứ ba là ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M** (theo các Hợp đồng thế chấp tài sản) sau đây để thu hồi nợ:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/12045257/HĐBĐ ngày 28/12/2021: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; diện tích 431,9 m². theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924358 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 23/10/2020, đứng tên **Công ty cổ phần L**.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/12045257/HĐBĐ ngày 28/02/2022: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại **tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; diện tích 315,0 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 585015 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 08/01/2018. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** chỉnh lý biên động ngày 18/12/2018 chuyển nhượng cho ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M**. Hiện trên đất có 100 m² móng nền san lấp tạm, phía Tây Nam có một kho khung sắt coi nói của hộ liên kê dựng tạm và

20 cây chuối. Khi phát mại quyền sử dụng đất thì bên nhận thế chấp (**Ngân hàng TMCP Đ**) có quyền phá bỏ các tài sản trên đất để khôi phục lại tình trạng thửa đất ban đầu.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán thì **Công ty cổ phần L** có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho **Ngân hàng TMCP Đ**.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: **Công ty cổ phần L** phải chịu: 139.282.000 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Trả lại cho **Ngân hàng TMCP Đ** số tiền tạm ứng án phí 68.180.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 31/AA/2021/0005494 ngày 27/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

4. Về chi phí tố tụng: **Công ty cổ phần L** có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng TMCP Đ** số tiền 6.300.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ và tiền đăng tin thông báo trên kênh phát thanh VOV5.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ** có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 06/5/2024); bị đơn **Công ty cổ phần L** vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Ngọc N** và bà **Trần Thị M** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 06/5/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Dương sự;
- Niêm yết tại UBND xã Đức Ninh;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Thái Sơn