

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 22/2023/KDTM - ST

Ngày: 15 - 8 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đặng Thị Thu

2. Bà Nguyễn Thị Ngân Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 16/2022/TLST-KDTM ngày 26 tháng 7 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2022/QĐXXST-KDTM, ngày 12 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2022/QĐST - KDTM, ngày 27 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 109/2022/QĐST - KDTM, ngày 24 tháng 11 năm 2022; Quyết định tạm ngừng số: 16/2022/QĐST- KDTM, ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số: 01/2023/QĐST- KDTM; ngày 18 tháng 01 năm 2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 27/2023/QĐST- KDTM, ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2023/QĐXXST- KDTM, ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 92/2023/QĐST - KDTM, ngày 26 tháng 7 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C; địa chỉ: Số 108, đường T, quận H, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ninh B- Chủ tịch HĐQT Ngân hàng

TMCP C; đại diện theo ủy quyền là ông: Ông Phan Thế M – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Q; ông Nguyễn Trung T; Chức vụ: Phó phòng Tổng hợp Ngân hàng TMCP C; Địa chỉ cần báo: Ngân hàng TMCP C chi nhánh Q; số 50, đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông T có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K; Địa chỉ trụ sở chính: Tổ dân phố 9, phường Đ, Thành phố Đ, Tỉnh Quảng Bình; đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hoàng D; Sinh năm: 1996; chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc. Vắng mặt lần thứ hai.

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

1. Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH); địa chỉ trụ sở: 881 T, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; đại diện theo pháp luật: Ông Cao Minh T- Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Cao Minh T; Sinh năm: 1966; địa chỉ: 255/49 Quốc Lộ 13 cũ – Khu phố 1, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Linh P; Sinh năm: 1967; địa chỉ: 881 T, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Phạm Hoàng D; Sinh năm: 1996; địa chỉ: Số 56, đường 14/09, phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc đã ký kết với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q Hợp đồng cho vay hạn mức số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, cụ thể: Số tiền vay: 40.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng chẵn) Thời hạn cho vay: 12 tháng, phương thức cho vay: hạn mức tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh Xây dựng nhà để ở, xây dựng chuyên dụng, Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Kỳ hạn trả lãi: 01 tháng/kỳ vào ngày 7. Lãi suất cho vay áp dụng lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời gian cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ, nhưng tối đa không quá 12 tháng .Để bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thế chấp các tài sản sau:

1. Tài sản ông Cao Minh Tân và bà Phạm Thị Linh P đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 3018064020-W934412VINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 21/02/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 934412, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 43068 QSDĐ/119/QĐCTVB do UBND huyện B cấp ngày 10 tháng 06 năm 2003 mang tên Ông Cao Minh T và Bà Phạm Thị Linh P. Thông tin cụ thể về tài sản gồm 03 thửa đất: Thửa số 01: Số thửa: 423, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.010 m² (Bằng chữ: Ba nghìn không trăm mười mét vuông) Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 02: Số thửa: 424; số tờ bản đồ: 4, Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.840 m² (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 03: Số thửa: 2144; Số tờ bản đồ: 04; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long Diện tích: 700 m² (Bằng chữ: Bảy trăm mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh. Thời hạn sử dụng: 50 năm. Phần ghi thêm: Phạm lộ giới 170 m²

Tổng giá trị tài sản mà ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P được định giá gần nhất ngày 15/01/2022 là 37.942.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn./.).

2. Tài sản mà Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 15GCNVINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Thông tin cụ thể tài sản bảo đảm:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673494, số vào sổ cấp GCN: CT 11123 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) Thửa đất số: 22, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,4 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy bốn mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673493, số vào sổ cấp GCN: CT 11122 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH): Thửa đất số: 23, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673492, số vào sổ cấp GCN: CT 11121 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH): Thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673491, số vào sổ cấp GCN: CT 11120 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 05: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673490, số vào sổ cấp GCN: CT 11119 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 06: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673489, số vào sổ cấp GCN: CT 11118 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 07: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673488, số vào sổ cấp GCN: CT 11117 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 28, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 08: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673487, số vào sổ cấp GCN: CT 11116 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 29, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 09: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673561, số vào sổ cấp GCN: CT 11145 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng Minh Linh (TNHH). Thửa đất số: 30, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản thứ 10: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673564, số vào sổ cấp GCN: CT 11152 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 110,4 m² (Bằng chữ: Một trăm mười phẩy bốn mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 11: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673565, số vào sổ cấp GCN: CT 11153 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 34, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,3 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 12: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673526, số vào sổ cấp GCN: CT 11049 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 35, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,0 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy không mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 13: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 673525, sổ vào sổ cấp GCN: CT 11048 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 90,1 m² (Bằng chữ: Chín mươi phẩy một mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Tổng giá trị 13 tài sản mà Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) thế chấp ngày 24/3/2020 được định giá gần nhất ngày 15/01/2022 là 13.129.600.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ một trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn).

3. Tài sản Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 15THUAVINHLONG167263/2020/HĐBĐ HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Thông tin cụ thể tài sản bảo đảm:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606788, sổ vào sổ cấp GCN: CT11640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 251, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 46,6 m² (Bằng chữ: Bốn mươi sáu phẩy sáu mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606789, sổ vào sổ cấp GCN: CT11641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 252, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 42,8 m² (Bằng chữ: Bốn mươi hai phẩy tám mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606790, sổ vào sổ cấp GCN: CT11642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 253, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 39,0 m² (Bằng chữ: Ba mươi chín phẩy không

mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606787, sổ vào sổ cấp GCN: CT11639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 254, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 35,1 m² (*Bằng chữ: Ba mươi lăm phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 05: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606786, sổ vào sổ cấp GCN: CT11638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 255, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 31,3 m² (*Bằng chữ: Ba mươi một phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 06: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606785, sổ vào sổ cấp GCN: CT11636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 256, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 24,9 m² (*Bằng chữ: Hai mươi bốn phẩy chín mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 07: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606784, sổ vào sổ cấp GCN: CT11637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 257, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 21,7 m² (*Bằng chữ: Hai mươi một phẩy bảy mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 08: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606783, số vào sổ cấp GCN: CT11634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 258, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 18,6 m² (*Bằng chữ: Mười tám phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 09: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606797, số vào sổ cấp GCN: CT11649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 259, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 15,5 m² (*Bằng chữ: Mười lăm phẩy năm mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 10: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606796, số vào sổ cấp GCN: CT11648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 260, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 12,4 m² (*Bằng chữ: Mười hai phẩy bốn mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 11: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606795, số vào sổ cấp GCN: CT11647 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 261, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 9,3 m² (*Bằng chữ: Chín phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 12: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606794, số vào sổ cấp GCN: CT11646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 262, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành

phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 45,6 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi lăm phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 13: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606793, số vào sổ cấp GCN: CT11645 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH).Thửa đất số: 263, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 17,1 m² (*Bằng chữ: Mười bảy phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Tổng giá trị 13 tài sản mà Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) thế chấp ngày 24/3/2020 được định giá gần nhất ngày 15/01/2022: 5.230.520.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ hai trăm ba mươi triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng chẵn*).

Như vậy kể từ ngày 07/12/2021, khoản vay của Công ty TNHH Đầu Tư và xây dựng K đến kỳ hạn trả lãi nhưng Công ty không trả được nên khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn theo quy định. Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q đã phát giấy mời, thông báo, làm việc trực tiếp bằng văn bản, yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên qua nhiều lần làm việc và đôn đốc thu hồi nợ, nhưng Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K vẫn không trả nợ theo cam kết. Ngân hàng làm việc, thông báo nguyên đơn và bên thế chấp tài sản là Công ty TNHH thương mại và xây dựng M, ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P về khoản nợ vay của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K đã quá hạn và yêu cầu Công ty TNHH thương mại và xây dựng M và ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, và ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P vẫn không thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản, không chịu hợp tác trong việc thanh toán nghĩa vụ trả nợ của mình. Nay Ngân hàng TMCP C khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Đ - Tỉnh Quảng Bình buộc Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K thanh toán cho Ngân hàng các khoản nợ còn lại trong các Hợp đồng đã ký tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/8/2023 là : 46.562.260.275 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng*). Trong đó: Trong đó: Gốc 39.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.633.945.206 đồng, lãi quá hạn 3.928.315.069 đồng.

Tổng dư nợ của Công ty TNHH Đầu Tư và xây dựng K (tính đến ngày 15/08/2023) là: 46.562.260.275 đồng

(*Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng*).

Trong đó: Nợ gốc 39.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.633.945.206 đồng, lãi quá hạn 3.928.315.069 đồng.

Yêu cầu bị đơn, tiếp tục trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn, phí đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực tế kể từ ngày 16/08/2023 cho đến khi thi hành án xong theo quy định.

Căn cứ Luật Dân sự, các quy định của pháp luật và các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, Hợp đồng thế chấp tài sản số 3018064020-W934412VINHLONG/ 2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 21/02/2020, Hợp đồng thế chấp tài sản số 15GCNVINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 15THUAVINHLONG167-250-263/2020/HĐBĐ

/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 đã quy định rõ về quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch vay vốn, bên thế chấp. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc đã vi phạm các thỏa thuận tại hợp đồng cho vay. Ông Cao Minh T, bà Phạm Thị Linh P và Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) - bên thế chấp tài sản, đã không thực hiện đúng cam kết đã ký kết với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q;

Từ những lý do trên, Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình giải quyết các nội dung sau:

Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết của bên vay vốn tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q số tiền nợ (tính đến ngày 15/08/2023) là: 46.562.260.275 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc 39.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.633.945.206 đồng, lãi quá hạn 3.928.315.069 đồng.

Nếu Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K trả nợ không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng thì đề nghị Toà án Nhân dân thành phố Đ tuyên xử lý tài sản bảo đảm của Công ty và bên thứ ba thế chấp tài sản là ông Cao Minh T, Bà Phạm Thị Linh P và Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà Ngân hàng đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 13 tài sản thế chấp không đề nghị xử lý, cụ thể như sau: Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 15GCNVINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q.

Tài sản thứ nhất: Thửa đất số: 22, Tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ hai: Thửa đất số: 23, Tờ bản đồ số: 32,; tài sản thứ ba: Thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 32; tài sản thứ tư: Thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: 32; tài sản thứ 5: Thửa đất số: 26, tờ bản đồ

số: 32; tài sản thứ 6: Thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 7: Thửa đất số: 28, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 8: Thửa đất số: 29, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 9: Thửa đất số: 30, tờ bản đồ số: 32; tài sản thứ 10: Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 32; tài sản thứ 11: Thửa đất số: 34, tờ bản đồ số: 32; tài sản thứ 12: Thửa đất số: 35, tờ bản đồ số: 32; tài sản thứ 13: Thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 32.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực mà Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K không thực hiện trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng có quyền tự xử lý hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp của ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P và Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đối với các tài sản thế chấp giữa đại diện theo pháp luật của Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) đã có văn bản uỷ quyền để Ngân hàng có quyền yêu cầu tự xử lý tài sản thế chấp của công ty. Sau khi Ngân hàng đã có đơn xin rút một số tài sản đảm bảo tại các Hợp đồng thế chấp, tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng yêu cầu xử lý những tài sản đảm bảo còn lại để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

1. Tài sản ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số: 3018064020- W934412VINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT 470 ký ngày 21/02/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 934412, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 43068 QSDĐ/119/QĐCTVB do UBND huyện B cấp ngày 10 tháng 06 năm 2003 mang tên Ông Cao Minh T và Bà Phạm Thị Linh P. Thông tin cụ thể về tài sản gồm 03 thửa đất: Thửa số 01: Số thửa: 423, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.010 m² (Bằng chữ: Ba nghìn không trăm mười mét vuông) Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 2: Số thửa: 424; Số tờ bản đồ: 4, Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.840 m² (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 3: Số thửa: 2144; Số tờ bản đồ: 04; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long Diện tích: 700 m² (Bằng chữ: Bảy trăm mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh. Thời hạn sử dụng: 50 năm. Phần ghi thêm: Phạm lộ giới 170 m²

Tổng giá trị tài sản mà ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P ngày 21/2/2020 được định giá gần nhất ngày 15/01/2022 là 37.942.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn./.).

2. Tài sản Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 15THUAVINHLONG167-250-263/2020/HĐBĐ /NHCT470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Thông tin cụ thể tài sản bảo đảm:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606788, sổ vào sổ cấp

GCN: CT11640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 251, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 46,6 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606789, số vào sổ cấp GCN: CT11641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 252, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 42,8 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi hai phẩy tám mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606790, số vào sổ cấp GCN: CT11642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 253, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 39,0 m² (*Bằng chữ: Ba mươi chín phẩy không mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606787, số vào sổ cấp GCN: CT11639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 254, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 35,1 m² (*Bằng chữ: Ba mươi lăm phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 05: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606786, số vào sổ cấp GCN: CT11638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 255, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 31,3 m² (*Bằng chữ: Ba mươi một phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời

hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 06: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606785, số vào sổ cấp GCN: CT11636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 256, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 24,9 m² (*Bằng chữ: Hai mươi bốn phẩy chín mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 07: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606784, số vào sổ cấp GCN: CT11637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 257, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 21,7 m² (*Bằng chữ: Hai mươi một phẩy bảy mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 08: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606783, số vào sổ cấp GCN: CT11634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 258, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 18,6 m² (*Bằng chữ: Mười tám phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 09: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606797, số vào sổ cấp GCN: CT11649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 259, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 15,5 m² (*Bằng chữ: Mười lăm phẩy năm mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 10: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606796, số vào sổ cấp

GCN: CT11648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 260, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 12,4 m² (*Bằng chữ: Mười hai phẩy bốn mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản thứ 11: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606795, số vào sổ cấp GCN: CT11647 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng Minh Linh (TNHH). Thửa đất số: 261, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 9,3 m² (*Bằng chữ: Chín phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 12: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606794, số vào sổ cấp GCN: CT11646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 262, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 45,6 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi lăm phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 13: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606793, số vào sổ cấp GCN: CT11645 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 263, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 17,1 m² (*Bằng chữ: Mười bảy phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trường hợp sau khi xử lý hết các tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ và Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K để thu hồi toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của bị đơn Công ty Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K, Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà là ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Đ đã ra Thông báo thụ lý vụ án và gửi cho bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kèm theo giấy triệu tập đến Tòa án nhưng tất cả đều không đến, không cung cấp lời khai và tài liệu chứng cứ gửi cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K và Công ty thương mại xây dựng M, nhưng không tiến hành giao nhận được (có lập biên bản) vì hiện nay đại diện Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K, không còn sinh sống tại nơi công ty đăng ký kinh doanh. Điều đó cũng phù hợp với công văn số: 168/CA-P, ngày 21/9/2022 của công an phường Đ về việc trả lời xác minh liên quan đến Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K thì năm 2020 có đăng ký mở trụ sở kinh doanh tại phường Đồng Sơn, nhưng hiện tại Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K và ông Phạm Hoàng D không có mặt tại địa phương. Tòa án cũng đã tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng tại nơi hiện tại Công ty và ông D đang sinh sống là số 56 đường 14/9 phường 5 thành phố V và Công ty Thương mại Xây dựng M, ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo luật định để đưa vụ án ra xét xử.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có mặt nên các bên đương sự không tự thỏa thuận được.

Vụ án thuộc trường hợp hòa giải không thành do vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, tiến hành tổng đạt các thủ tục tố tụng cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ phát biểu quan điểm:

- Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng các Điều 298; Điều 299; Điều 317; Điều 318; Điều 351; 363; 364; 366 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng (2010) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc buộc Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tổng số gồm nợ gốc và lãi, các khoản vay tính đến ngày 15/8/2023 tổng số tiền là 46.562.260.275 đồng, (Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó là nợ tiền gốc: 39.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 3.928.315.069 đồng, tiền lãi quá hạn 46.562.260.275 đồng, và còn tiếp tục trả lãi phát sinh tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả hết nợ; trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo yêu cầu nêu trên thì đề nghị áp dụng biện pháp cưỡng chế, kê biên và bán tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng để thu hồi nợ vay. Chấp nhận yêu cầu rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Về án phí: Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án đề nghị tòa án tuyên nghĩa vụ án phí của bị đơn tương ứng với số tiền nợ phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP C khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc có địa chỉ trụ sở tại: TDP 9, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Ngân hàng TMCP C và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K là các tổ chức có đăng ký kinh doanh, mục đích kinh doanh có lợi nhuận. Đồng thời, Ngân hàng lại khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm giám đốc phải thanh toán các khoản nợ phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tòa án nhân dân thành phố Đ đã thụ lý, giải quyết vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập các bên đương sự đến Tòa án để tiến hành các thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đến Tòa án làm bản tự khai tham gia phiên họp công khai, tiếp cận chứng cứ và hòa giải theo giấy triệu tập của Tòa án. Tuy nhiên đối với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án làm bản tự khai và vắng mặt tại các lần Tòa án triệu tập sau đó. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi giấy triệu tập qua đường bưu điện và tổng đạt trực tiếp và tiến hành lập biên bản giao nhận hợp lệ, Thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập đương sự cũng như thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng bị đơn vẫn có tình vắng mặt tại các buổi làm việc do Tòa án triệu tập. Ngày 26/6/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P đã có bản tự khai gửi cho Tòa án, và có đơn xin vắng mặt gửi cho Tòa án. Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương nơi bị đơn đăng ký kinh doanh thì đã xác nhận trước đây công ty có trụ sở tại phường Đ, Quảng Bình, nhưng hiện nay người đại diện công ty và đại diện theo pháp luật của bị đơn không có mặt tại trụ sở, đi đâu làm gì chính quyền địa phương không rõ. Tại phiên tòa lần thứ 2 bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Theo khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án và tiến hành niêm yết tại địa chỉ đăng ký kinh doanh của bị đơn đồng thời cũng là nơi cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 12/10/2022, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2022/QĐXXST-KDTM vào ngày 12/10/2022, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm vào hồi 7 giờ 30 ngày 27/10/2022, tuy nhiên trước khi phiên tòa xét xử VKS nhân dân thành phố yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, Vì vậy Tòa án có Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2022/QĐST - KDTM, ngày 27 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 109/2022/QĐST - KDTM, ngày 24 tháng 11 năm 2022; Quyết định tạm ngừng số: 16/2022/QĐST- KDTM, ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số: 01/2023/QĐST- KDTM; ngày 18 tháng 01 năm 2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 27/2023/QĐST- KDTM, ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2023/QĐXXST- KDTM, ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 92/2023/QĐST - KDTM, ngày 26 tháng 7 năm 2023; và Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều 227 của Bộ Luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngân hàng TMCP C ký Hợp đồng tín dụng với đơn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng K đúng với chức năng hoạt động của Ngân hàng quy định tại Điều 98 Luật tổ chức tín dụng và quyết định số: 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước về ban hành Quy chế cho vay của

các tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không khiếu nại nội dung hợp đồng. Vì vậy, Các Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thi hành.

[2.2]. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc đã ký kết với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q Hợp đồng cho vay hạn mức số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, cụ thể: Số tiền vay: 40.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng chẵn) Thời hạn cho vay: 12 tháng, phương thức cho vay: hạn mức tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh Xây dựng nhà ở, xây dựng chuyên dụng, Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Kỳ hạn trả lãi: 01 tháng/kỳ vào ngày 7. Lãi suất cho vay áp dụng lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời gian cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ, nhưng tối đa không quá 12 tháng.

Như vậy kể từ ngày 07/12/2021, khoản vay của Công ty TNHH Đầu Tư và xây dựng K đến kỳ hạn trả lãi nhưng Công ty không trả được nên khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn theo quy định. Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q đã phát giấy mời, thông báo, làm việc trực tiếp bằng văn bản, yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên qua nhiều lần làm việc và đôn đốc thu hồi nợ, nhưng Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K vẫn không trả nợ theo cam kết. Ngân hàng làm việc, thông báo nguyên đơn và bên thế chấp tài sản là Công ty TNHH thương mại và xây dựng M, ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P về khoản nợ vay của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K đã quá hạn và yêu cầu Công ty TNHH thương mại và xây dựng M và ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, và ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P vẫn không thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản, không chịu hợp tác trong việc thanh toán nghĩa vụ trả nợ của mình. Nay Ngân hàng TMCP C khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Đ - Tỉnh Quảng Bình buộc Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K phải thanh toán cho Ngân hàng các khoản nợ còn lại trong các Hợp đồng đã ký tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/8/2023 là: : 46.562.260.275 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Gốc 39.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.633.945.206 đồng, lãi quá hạn 3.928.315.069 đồng.

Tổng dư nợ của Công ty TNHH Đầu Tư và xây dựng K (tính đến ngày 15/08/2023) số tiền là: 46.562.260.275 đồng

(Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng).

Trong đó: Nợ gốc 39.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.633.945.206 đồng, nợ lãi quá hạn 3.928.315.069 đồng.

- Yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đầu Tư và xây dựng K, tiếp tục trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn, phí đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực tế kể từ ngày 16/08/2023 cho đến khi thi hành án xong theo quy định.

Căn cứ Luật Dân sự, các quy định của pháp luật và các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, Hợp đồng thế chấp tài sản số 3018064020-W934412VINHLONG/ 2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 21/02/2020, Hợp đồng thế chấp tài sản số 15GCNVINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 15THUAVINHLONG167-250-263/2020/HĐBĐ

/NHCT470 ký ngày 24/03/2020 đã quy định rõ về quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch vay vốn, bên thế chấp. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc đã vi phạm các thỏa thuận tại hợp đồng cho vay. Ông Cao Minh T, bà Phạm Thị Linh P và Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) - bên thế chấp tài sản, đã không thực hiện đúng cam kết đã ký kết với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q;

Từ những lý do trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam buộc Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K do ông Phạm Hoàng D làm Giám đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết của bên vay vốn tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q số tiền nợ (tính đến ngày 15/08/2023) là: 46.562.260.275 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Trong đó: Nợ gốc 39.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.633.945.206 đồng, nợ lãi quá hạn 3.928.315.069 đồng.

Tiền lãi phát sinh được tiếp tục tính từ ngày 16/8/2023 cho đến khi bị đơn trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng Hợp đồng cho vay hạn mức số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020.

[3] Về việc xử lý tài sản bảo đảm:

[3.1] Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba, giữa Ngân hàng TMCP C và chủ tài sản thế chấp là ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P, và Công ty TMXD M (TNHH) do ông Cao Minh T – Giám đốc làm đại diện pháp luật đã được ký kết đúng thẩm quyền, đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch đảm bảo là đúng quy định theo điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai; Điều 298, Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực. Theo đó, Công ty TMXD M (TNHH) đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K tại hợp đồng thế chấp

tài sản đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP C và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đã có đơn xin rút một tài sản tại các Hợp đồng thế chấp tài sản, Xét việc rút một số tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K của Ngân hàng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận về nội dung rút một phần yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng với các Hợp đồng và các tài sản có tên như sau:

- Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 15GCNVINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT 470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q.

Tài sản thứ nhất: Thửa đất số: 22, Tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ hai: Thửa đất số: 23, Tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ ba: Thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ tư: Thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 5: Thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 6: Thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 7: Thửa đất số: 28, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 8: Thửa đất số: 29, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 9: Thửa đất số: 30, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 10, Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 11: Thửa đất số: 34, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 12: Thửa đất số: 35, tờ bản đồ số: 32, tài sản thứ 13: Thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 32.

[3.4] Đối với những tài sản còn lại Ngân hàng TMCP C yêu cầu xử lý những tài sản đảm bảo còn lại để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể

như sau:

* Tài sản ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 3018064020- W934412VINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT 470 ký ngày 21/02/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 934412, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 43068 QSDĐ/119/QĐCTVB do UBND huyện B cấp ngày 10 tháng 06 năm 2003 mang tên Ông Cao Minh T và Bà Phạm Thị Linh P. Thông tin cụ thể về tài sản gồm 03 thửa đất: Thửa số 01: Số thửa: 423, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.010 m² (Bằng chữ: Ba nghìn không trăm mười mét vuông) Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 2: Số thửa: 424; Số tờ bản đồ: 4, Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.840 m² (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 3: Số thửa: 2144; Số tờ bản đồ: 04; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long Diện tích: 700 m² (Bằng chữ: Bảy trăm mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh. Thời hạn sử dụng: 50 năm. Phần ghi thêm: Phạm lộ giới 170 m²

* Tài sản Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 15THUAVINHLONG167-250-263/2020/HĐBĐ/NHC

T470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Thông tin cụ thể tài sản bảo đảm:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606788, số vào sổ cấp GCN: CT11640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 251, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 46,6 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606789, số vào sổ cấp GCN: CT11641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 252, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 42,8 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi hai phẩy tám mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606790, số vào sổ cấp GCN: CT11642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 253, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 39,0 m² (*Bằng chữ: Ba mươi chín phẩy không mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606787, số vào sổ cấp GCN: CT11639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 254, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 35,1 m² (*Bằng chữ: Ba mươi lăm phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 05: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606786, số vào sổ cấp

GCN: CT11638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 255, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 31,3 m² (*Bằng chữ: Ba mươi một phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 06: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606785, sổ vào sổ cấp GCN: CT11636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 256, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 24,9 m² (*Bằng chữ: Hai mươi bốn phẩy chín mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 07: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606784, sổ vào sổ cấp GCN: CT11637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 257, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 21,7 m² (*Bằng chữ: Hai mươi một phẩy bảy mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 08: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606783, sổ vào sổ cấp GCN: CT11634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 258, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 18,6 m² (*Bằng chữ: Mười tám phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 09: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606797, sổ vào sổ cấp GCN: CT11649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 259, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 15,5 m² (*Bằng chữ: Mười lăm phẩy năm mét*

vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 10: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606796, sổ vào sổ cấp GCN: CT11648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 260, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 12,4 m² (*Bằng chữ: Mười hai phẩy bốn mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 11: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606795, sổ vào sổ cấp GCN: CT11647 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 261, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 9,3 m² (*Bằng chữ: Chín phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 12: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606794, sổ vào sổ cấp GCN: CT11646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 262, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 45,6 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi lăm phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản thứ 13: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606793, sổ vào sổ cấp GCN: CT11645 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 263, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 17,1 m² (*Bằng chữ: Mười bảy phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

[3.5] Theo đơn xin xác nhận tình trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP C được UBND phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh

Long xác nhận ngày 01/12/2022 thì các thửa đất số 255, tờ bản đồ số 38, thửa số 254 tờ bản đồ số 38, thửa đất số 251, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 253, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 252, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 263, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 262, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 260, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 258, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 38, có địa chỉ tại phường 5 thành phố V, tỉnh Vĩnh Long: Đất không tranh chấp, phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở, hiện trạng trên đất: Đất trống, các hướng tiếp giáp thể hiện trên giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp.

[3.6] Theo đơn xin xác nhận tình trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP C được UBND xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long xác nhận ngày 01/12/2022 thì các thửa đất số 423, 424, 2144 tờ bản đồ số 4 có địa chỉ tại xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Đất không tranh chấp.

Từ phân tích trên các Hợp đồng thế chấp thể hiện “*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 được bảo đảm đối với bên nhận thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng)*”. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ý kiến của bị đơn cũng nhất trí việc xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có ủy quyền cho Ngân hàng cũng như ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.000.000 đồng cộng 0,1 % của phần giá trị tranh chấp vượt quá 4.000.000.000 đồng là: 46.562.260.275 đồng - 4.000.000.000 đồng = 42.562.260.275 đồng x 0,1% = 42.562.260 đồng + 112.000.000 đồng = 154.562.260 đồng để sung quỹ nhà nước.

Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí 74.339.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 31AA/2021/0001268 ngày 26/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 235; khoản 2 Điều 244; 266; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 298; 299; 317; 318; 351; 363; 364; 366 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng (2010); Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đối với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền còn nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, tính đến ngày 15/8/2023 với số tiền là: 46.562.260.275 đồng, (Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó là nợ tiền gốc là: 39.000.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn là 3.928.315.069 đồng, nợ tiền lãi quá hạn là 46.562.260.275 đồng.

1.2. Từ ngày 16/8/2023 cho đến khi trả hết nợ gốc, hàng tháng Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C và Hợp đồng cho vay hạn mức số 805003878396 /2020-HĐCVHM/NHCT470 - KHAI VINH ngày 24 tháng 02 năm 2020, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng K không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

- Tài sản ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 3018064020-W934412VINHLONG/2020/HĐBĐ/NHCT470 ký ngày 21/02/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 934412, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 43068 QSDĐ/119/QĐCTVB do UBND huyện B cấp ngày 10 tháng 06 năm 2003 mang tên Ông Cao Minh T và Bà Phạm Thị Linh P. Thông tin cụ thể về tài sản gồm 03 thửa đất: Thửa số 01: Số thửa: 423, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.010 m² (Bằng chữ: Ba nghìn không trăm mười mét vuông) Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 2: Số thửa: 424; Số tờ bản đồ: 4, Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Diện tích: 3.840 m² (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, Thời hạn sử dụng: 20 năm. Thửa số 3: Số thửa: 2144; Số tờ bản đồ: 04; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long Diện tích: 700 m² (Bằng chữ: Bảy trăm mét vuông). Mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh. Thời hạn sử dụng: 50 năm. Phần ghi thêm: Phạm lộ giới 170 m².

Tài sản Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 15THUAVINHLONG167-250-263/2020/HĐBĐ/NHCT

470 ký ngày 24/03/2020 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q. Thông tin cụ thể tài sản bảo đảm:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606788, sổ vào sổ cấp GCN: CT11640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 251, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 46,6 m² (Bằng chữ: Bốn mươi sáu phẩy sáu mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606789, sổ vào sổ cấp GCN: CT11641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 252, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 42,8 m² (Bằng chữ: Bốn mươi hai phẩy tám mét vuông), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời

hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606790, số vào sổ cấp GCN: CT11642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 253, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 39,0 m² (*Bằng chữ: Ba mươi chín phẩy không mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606787, số vào sổ cấp GCN: CT11639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 254, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 35,1 m² (*Bằng chữ: Ba mươi lăm phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 05: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606786, số vào sổ cấp GCN: CT11638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 255, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 31,3 m² (*Bằng chữ: Ba mươi một phẩy ba mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 06: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606785, số vào sổ cấp GCN: CT11636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 256, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 24,9 m² (*Bằng chữ: Hai mươi bốn phẩy chín mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản 07: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606784, số vào sổ cấp

GCN: CT11637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 257, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 21,7 m² (*Bằng chữ: Hai mươi một phẩy bảy mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 08: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606783, số vào sổ cấp GCN: CT11634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 258, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 18,6 m² (*Bằng chữ: Mười tám phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 09: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606797, số vào sổ cấp GCN: CT11649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 259, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 15,5 m² (*Bằng chữ: Mười lăm phẩy năm mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Tài sản 10: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606796, số vào sổ cấp GCN: CT11648 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 260, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 12,4 m² (*Bằng chữ: Mười hai phẩy bốn mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản thứ 11: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606795, số vào sổ cấp GCN: CT11647 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 261, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 9,3 m² (*Bằng chữ: Chín phẩy ba mét vuông*),

hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản thứ 12: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606794, số vào sổ cấp GCN: CT11646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 262, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 45,6 m² (*Bằng chữ: Bốn mươi lăm phẩy sáu mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tài sản thứ 13: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 606793, số vào sổ cấp GCN: CT11645 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015. Tài sản mang tên Công ty Thương mại và Xây dựng M (TNHH). Thửa đất số: 263, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Khóm 4, Phường 5, Thành phố V, Tỉnh Vĩnh Long, diện tích: 17,1 m² (*Bằng chữ: Mười bảy phẩy một mét vuông*), hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

3.1. Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước là: 154.562.260 đồng.

3.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí số tiền tạm ứng án phí 74.339.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 31AA/2021/0001268 ngày 26/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

4. 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, 7a, 7b 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/8/2023). Đối với bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Mỹ Lệ

