

**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: 09/2023/KDTM-ST

Ngày 17-5-2023

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 Mai Thị Mỹ Hạnh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đức Bản

Bà Nguyễn Thị Ngân Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17 tháng 5 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 42/2022/TLST-KDTM ngày 28 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2023/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 3 năm 2023; Thông báo hoãn phiên tòa số 33/2023/TB-HPT ngày 24/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: BIDV

Địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú, chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh Bình, chức vụ: Giám đốc BIDV

- Chi nhánh Quảng Bình, theo Quyết định ủy quyền số 545/QĐ-BIDV ngày 22/6/2021;

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng:

+ Ông Hà Đức T, chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro BIDV Chi nhánh Quảng Bình, theo Quyết định ủy quyền số 793/QĐ-BIDV ngày 02/7/2021 của người được ủy quyền; địa chỉ: Số 189 đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

+ Ông Vũ Duy H, chức vụ: Chuyên viên pháp lý Trung tâm xử lý nợ - BIDV, theo Quyết định ủy quyền số 849/QĐ-BIDV ngày 05/5/2023, có mặt;

- Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H;

Đại diện pháp luật: Ông Đinh L, sinh năm 1964, chức vụ: Giám đốc Công ty; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

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

Bà Hồ H, sinh năm: 1965; thường trú: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình; tạm trú: Số nhà 06 Nguyễn B, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đt: 0978057602, có mặt.;

Ông Đinh L, sinh năm 1964, thường trú: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình, đt: 0975039788, vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh L: Ông Đinh Xuân H, sinh năm 1985, địa chỉ: Số 280C12 Lương Định C, phường A, thành phố T, thành phố H, đt: 0966.288855, có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn BIDVu trình bày:*

BIDV (sau đây gọi là Ngân hàng) cho Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H (sau đây gọi là Công ty L- H) vay vốn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/3298122/HĐTD ngày 19/4/2019. Nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng: Hạn mức cấp tín dụng: 15.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng hạn mức.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, BIDV Chi nhánh Quảng Bình đã giải ngân cho Công ty L- H 02 lần, tổng cộng số tiền 13.000.000.000 đồng, cụ thể:

Lần 1: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2019/3298122/HĐTD ngày 19/3/2020, số tiền nhận nợ: 10.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng, lãi suất vay trong hạn: 5,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được trả định kỳ hàng tháng vào ngày 25, ngày trả đầu tiên là ngày 25/4/2020. Lịch trả nợ gốc: ngày 19/9/2020.

Lần 2: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2019/3298122/HĐTD ngày 31/3/2020, số tiền nhận nợ: 3.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 07 tháng, lãi suất vay trong hạn: 7,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được trả định kỳ hàng tháng vào ngày 25, ngày trả đầu tiên là ngày 25/4/2020. Lịch trả nợ gốc: ngày 31/10/2020.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên gồm:

1. Dây chuyền sản xuất gạch bê tông cốt liệu QT6 theo Hợp đồng mua bán

số HDD-04 LH/LH0819 ngày 02/09/2019 giữa Công ty cổ phần kinh doanh quốc tế Đại Việt với Công ty TNHH L- H; Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000130 ngày 27/12/2019 của Công ty cổ phần kinh doanh quốc tế Đại Việt, đây chuyên hiện lắp đặt và vận hành tại Công ty L- H **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2020/3298122/HĐBĐ ngày 09/04/2020;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 77, tờ bản đồ 14 tại xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 7745, số vào sổ cấp GCN: CT 01886 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 07/05/2017, mang tên Công ty TNHH Xây dựng- Vật liệu L- H; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 78 và tài sản gắn liền với đất, tờ bản đồ số 14 tại xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 7862, số vào sổ cấp GCN: CT 01885 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 07/05/2017, mang tên Công ty TNHH Xây dựng- Vật liệu L- H; Quyền khai thác khoáng sản theo giấy phép khai thác khoáng sản số 2940/GP-UBND ngày 26/11/2013 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho Công ty TNHH Xây dựng- Vật liệu L- H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, tại thôn Tân Tiến, xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 623187, số vào sổ cấp GCN: CH01490 do UBND huyện Minh Hóa cấp ngày 12/05/2014, xác nhận đăng ký biến động đưa tài sản vào đất ngày 09/10/2018, mang tên: ông Đinh L, bà Hồ H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/3298122/HĐBĐ ngày 08/04/2019;

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 158, tờ bản đồ 100, tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 835762, số vào sổ cấp GCN: CH00788 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 10/12/2010 mang tên ông Đinh L, bà Hồ H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2019/3298122/HĐBĐ ngày 08/04/2019;

5. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 125, Lô 9-B2.15 tái định cư Bá Tùng (giai đoạn 1), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 878295, số vào sổ cấp GCN: CT₅180785 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/02/2019 mang tên: ông Đinh L, bà Hồ H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 03/2019/3298122/HĐBĐ ngày 09/04/2019;

Khoản vay của Công ty L- H đã đến hạn trả nợ lãi, nợ gốc nhưng Công ty

không trả được, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn dư nợ của khách hàng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, làm việc, đôn đốc và đã tạo điều kiện để Công ty trả nợ nhưng Công ty vẫn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi theo quy định. Vì vậy, nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án thành phố Đồng Hới buộc Công ty L- H thanh toán cho Ngân hàng số tiền đã vay nợ, cụ thể dư nợ đến ngày 16/5/2023 là: Dư nợ gốc: 10.592.000.000 đồng; nợ lãi trên nợ gốc trong hạn: 1.825.288.494 đồng; dư nợ lãi trên nợ gốc quá hạn: 893.329.178 đồng; lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả: 465.048.782 đồng. Tổng cộng: 13.775.666.453 đồng.

Kể từ ngày 17/5/2023, Công ty L- H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản vay này.

Trường hợp Công ty L- H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu nôi nợ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản hòa giải ngày 11/4/2023 2023 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty L- H, vừa là người đại diện ủy quyền của ông Đinh L là ông Đinh Xuân Hồng trình bày:*

Công ty L- H thừa nhận việc Công ty đã ký các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với BIDV, thừa nhận dư nợ vay bao gồm nợ gốc và nợ lãi đến thời điểm ngày 16/5/2023 như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng sự thật. Từ năm 2021 đến nay do ảnh hưởng của đại dịch covid, và do tình trạng vợ chồng không hòa thuận nên đã ảnh hưởng đến nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay Công ty đang gặp khó khăn về tài chính, khó khăn trong việc thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Công ty đề xuất kéo dài lộ trình thanh toán nợ cho Ngân hàng đến cuối tháng 12/2023, hết thời hạn trên nếu Công ty không trả được nợ thì đồng ý xử lý tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Bị đơn Công ty L- H thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Biên bản hòa giải ngày 11/4/2023 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ H trình bày:*

Năm 2019, bà và chồng là ông Đinh L đã ký 03 hợp đồng thế chấp với BIDV Chi nhánh Quảng Bình để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty L- H như trình bày của đại diện Ngân hàng là đúng sự thật.

Bà đồng ý với dư nợ gốc, dư nợ lãi của Công ty L- H tại Ngân hàng đến thời điểm hiện tại như nguyên đơn trình bày. Về phương án trả nợ và xử lý tài sản thế chấp bà có ý kiến: Nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là của Công ty L- H, do đó trước hết phải dùng mọi nguồn lực, tài sản của Công ty để trả nợ cho Ngân hàng đến khi Công ty không còn bất cứ nguồn lực, tài sản nào khác mới xử lý tài sản

bảo đảm của Bên thứ ba là tài sản của vợ chồng bà.

Trường hợp đã tận thu hết nguồn doanh thu của Công ty, đã xử lý hết toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty và Công ty không còn nguồn lực nào khác mà chưa thanh toán hết nghĩa vụ nợ với Ngân hàng, bà sẵn sàng tự nguyện bàn giao các tài sản bảo đảm đã thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Bà Hương không đồng ý như phương án và lộ trình mà bị đơn đưa ra mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ngân hàng đã chi trả tiền đo đạc, thẩm định tài sản. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các bên đương sự không thỏa thuận được

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán,

Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 7 Nghị quyết 01/2019 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Điều 117 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 54 Luật Công chứng 2014 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và các khoản lãi phát sinh theo yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng BIDV có quyền xử lý tài sản bảo đảm khoản vay hoặc đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được ký kết đảm bảo quy định của pháp luật và có hiệu lực để thu hồi nợ.

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 toà án tuyên nghĩa vụ án phí của bị đơn tương ứng với số tiền nợ phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[II]. Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại điểm b, mục 5: Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp của Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2019/3298122/HĐTD ngày 19/4/2019 nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận nội dung: “*Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình vay vốn ... Hai*

bên thống nhất Tòa án có Thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình”. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng về lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp như trên là trái với quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên không phát sinh hiệu lực. Quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng tín dụng” được thực hiện tại BIDV Chi nhánh Quảng Bình có trụ sở đặt tại thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình nên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 35, các điểm b, g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

II. Về nội dung vụ án:

[1]. Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể mà nguyên đơn bà bị đơn đã ký kết:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/3298122/HĐTD ngày 19/4/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 01.03/2019/3298122/HĐTD ngày 19/3/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2019/3298122/HĐTD ngày 31/3/2020 giữa Ngân hàng và Công ty L- H được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của hai bên, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự và quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao dịch.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc Công ty L- H phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, HĐXX xét thấy:

Về số tiền nợ gốc: Tại phiên tòa, đại diện của Ngân hàng yêu cầu Công ty L- H thanh toán tổng số tiền nợ gốc còn lại của Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2019/3298122/HĐTD ngày 19/3/2020 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2019/3298122/HĐTD ngày 31/3/2020 là 10.592.000.000 đồng. Xét thấy, việc Công ty L- H có vay vốn tại BIDV là thực tế, quá trình vay vốn, Công ty đã trả được số tiền gốc: 2.408.000.000 đồng. Đến ngày 16/5/2023, Công ty L- H còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 10.592.000.000 đồng. Vì vậy, cần buộc Công ty L- H có trách nhiệm trả nợ cho BIDV số tiền nợ gốc còn lại là: 10.592.000.000 đồng.

- *Về số tiền nợ lãi:* Xét thấy, Hợp đồng vay vốn giữa Ngân hàng với Công ty L- H thuộc hợp đồng vay có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận về lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng và sự thỏa thuận này phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình vay vốn, Công ty L- H đã thanh toán được một số tiền lãi. Đến ngày 16/5/2023, Công ty L- H còn nợ lãi là 3.184.666.453 đồng, bao gồm: lãi trên nợ gốc trong hạn, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi chậm trả.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty L- H đều thừa nhận về việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và số tiền dư nợ phát sinh đến thời điểm hiện tại như trên là đúng thực tế. Theo đó,

đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 466 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty L- H phải thanh toán cho BIDV tổng số tiền tính đến ngày 16/5/2023 là: 13.775.666.453 đồng, trong đó dư nợ gốc: 10.592.000.000 đồng; nợ lãi trên nợ gốc trong hạn: 1.825.288.494 đồng; dư nợ lãi trên nợ gốc quá hạn: 893.329.178 đồng; lãi chậm trả: 465.048.782 đồng và phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/5/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/3298122/HĐTD ngày 19/4/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết.

[2]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

* Để bảo đảm cho việc vay vốn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Công ty L- H đã thế chấp tài sản, gồm:

1. Dây chuyền sản xuất gạch bê tông cốt liệu QT6 theo Hợp đồng mua bán số HDD-04 LH/LH0819 ngày 02/09/2019 giữa Công ty cổ phần kinh doanh quốc tế Đại Việt với Công ty L- H, hiện dây chuyền được lắp đặt và vận hành tại Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2020/3298122/HĐBĐ ngày 09/04/2020;

2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ 14 tại xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 7745 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 07/05/2017 cho Công ty L- H; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14 tại xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, 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 BN 7862 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 07/05/2017 cho Công ty L- H; Quyền khai thác khoáng sản theo giấy phép khai thác khoáng sản số 2940/GP-UBND ngày 26/11/2013 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho Công ty L- H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020.

* Ngoài ra, để bảo đảm cho Công ty L- H vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, vợ chồng ông Đinh L và bà Hồ H đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình, gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, tại thôn Tân Tiến, xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/3298122/HĐBĐ ngày 08/04/2019;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 158, tờ bản đồ 100, tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2019/3298122/HĐBĐ ngày 08/04/2019;

3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 125, Lô 9-B2.15 tái định cư Bá Tùng (giai đoạn 1), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 03/2019/3298122/HĐBĐ ngày 09/04/2019;

Tại biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2023 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 125, Lô 9-B2.15 tái định cư Bá Tùng (giai đoạn 1), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thể hiện hiện trạng đất trống, không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 878295, số vào sổ cấp GCN: CT_s180785 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/02/2019 cấp cho: ông Đinh L, bà Hồ H tại thời điểm thế chấp cho Ngân hàng.

Tại biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2023 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 158, tờ bản đồ 100, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thể hiện diện tích, kích thước theo kết quả đo vẽ ngày 20/02/2023. Trên đất có tài sản là nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu, xác định không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Tại biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/02/2023 đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, thôn Tân Tiến, xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình thể hiện diện tích, kích thước theo kết quả đo vẽ ngày ngày 17/02/2023. Trên đất có tài sản là nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu, xác định không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Căn cứ thỏa thuận của các bên tại “Điều 2: Tài sản thế chấp” của các Hợp đồng thế chấp đã ký kết đều có nội dung:

Tài sản thế chấp gồm:

1. *Quyền sử dụng đất*

...2. *Tài sản khác:*

Toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1 Điều này (cho dù bên thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hay chưa được..) và hiện hữu tại thời điểm Ngân hàng thông báo xử lý tài sản thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn công trình... gắn liền với quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1 Điều này. Toàn bộ phần diện tích chênh lệch của thửa đất thế chấp trên thực tế với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của bên thế chấp của thửa đất thế chấp nêu tại khoản 1 Điều này...”

Theo đó, các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã thế chấp và hiện hữu tại thời điểm có Ngân hàng thông báo xử lý tài sản thế chấp thì không phụ thuộc vào việc chủ sở hữu đã đăng ký quyền sở hữu hay chưa; toàn bộ phần diện tích chênh lệch của thửa đất thế chấp trên thực tế với diện tích ghi trên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất được xác định không có tranh chấp thì đều thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng.

* Đối với các Hợp đồng thế chấp, gồm:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/3298122/HĐBĐ được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Liên, bà Hương, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Sơn, số công chứng: 1360, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2019 và đã Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình ngày 12/4/2019;

Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2019/3298122/HĐBĐ được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Liên, bà Hương, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Sơn, số công chứng: 1354, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2019 và đã Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình ngày 11/4/2019

Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 03/2019/3298122/HĐBĐ được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Liên, bà Hương, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt, số công chứng: 2577, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2019 và đã Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ hành Sơn, thành phố Đà Nẵng ngày 09/4/2019

Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2020/3298122/HĐBĐ được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Lê, số công chứng: 790, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2020; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng ngày 31/3/2020.

Xét thấy các Hợp đồng thế chấp tài sản trên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ các Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 323, 325 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, trong trường hợp Công ty L- H vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên được xử lý để thu hồi nợ.

Đối với một phần của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty L- H có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hai thửa đất số 77, 78, tờ bản đồ 14 tại xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình nhưng không thực hiện việc công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 54 Luật công chứng; không thực hiện việc đăng ký thế chấp tại cơ

quan đăng ký đất đai có thẩm quyền là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 77 và thửa đất số 78 thì nguồn gốc sử dụng đất của các thửa đất trên là do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013 thì Công ty L- H là tổ chức kinh tế chỉ được quyền thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê mà không được thế chấp quyền sử dụng đất đối với loại đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Theo đó, phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020 có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất số 77, 78, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình có nội dung vi phạm điều cấm của luật, có hình thức vi phạm điều kiện bắt buộc có hiệu lực của giao dịch dân sự, không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự nên vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã ký kết.

Đối với phần hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty L- H có tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản (khai thác đá xây dựng), Hội đồng xét xử nhận định: Theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ có quy định về tài sản gắn liền với đất bao gồm: *nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm....* Theo đó, tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản mà các bên có thỏa thuận tại mục 4 Điều 2 của Hợp đồng nêu trên trong trường hợp này không được xác định là tài sản gắn liền với đất nên một phần Hợp đồng có tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, Điều 16 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ có quy định ‘*Chủ thể có quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên theo quy định của pháp luật liên quan được dùng quyền khai thác khoáng sản...; để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ..*’. Xét một phần của Hợp đồng thế chấp số 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020 có tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Hồ H cho rằng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là nghĩa vụ của Công ty L- H nên trước hết phải dùng mọi nguồn lực, tài sản của Công ty để trả nợ cho Ngân hàng đến khi Công ty không còn bất cứ nguồn lực, tài sản nào khác mới xử lý tài sản bảo đảm của Bên thứ ba là tài sản của vợ chồng bà. Hội

đồng xét xử nhận định: trong quá trình ký kết và thực hiện các Hợp đồng thế chấp nêu trên các bên không có thỏa thuận về nội dung này, pháp luật cũng không có quy định về thứ tự xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu trên của bà.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là Công ty L- H phải chịu án phí kinh doanh và thương mại sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho BIDV.

- Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này BIDV đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H có nghĩa vụ hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Luật áp dụng:

- Khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 123, 129, 131, Điều 298, Điều 299, Điều 323, 325, Điều 463, Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự;

- Các Điều: 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng

- Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án,

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của BIDV đối với Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H về tranh chấp Hợp đồng tín dụng:

Buộc Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H phải trả cho BIDV tổng số tiền tính đến ngày 16/5/2023 là: nợ gốc: 10.592.000.000 đồng; nợ lãi trên nợ gốc trong hạn: 1.825.288.494 đồng; nợ lãi trên nợ gốc quá hạn: 893.329.178 đồng; lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả: 465.048.782 đồng. Tổng cộng: **13.775.666.453 đồng** (Mười ba tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn, bốn trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày 17/5/2023, Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản vay này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về

việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho BIDV thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản đã thế chấp sau:

- Dây chuyền sản xuất gạch bê tông cốt liệu QT6 theo Hợp đồng mua bán số HDD-04 LH/LH0819 ngày 02/09/2019 giữa Công ty cổ phần kinh doanh quốc tế Đại Việt với Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H, dây chuyền hiện lắp đặt và vận hành tại Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2020/3298122/HĐBĐ ngày 09/04/2020;

- Quyền khai thác khoáng sản theo giấy phép khai thác khoáng sản số 2940/GP-UBND ngày 26/11/2013 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho Công ty TNHH Xây dựng- Vật liệu L- H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2020/3298122/HĐBĐ ngày 15/12/2020. Việc kê biên xử lý tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản phải tuân thủ pháp luật về khoáng sản và các quy định của pháp luật có liên quan khác.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, tại thôn Tân Tiến, xã Hóa Tiến, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 623187, số vào sổ cấp GCN: CH01490 do UBND huyện Minh Hóa cấp ngày 12/05/2014, xác nhận đăng ký biến động đưa tài sản vào đất ngày 09/10/2018, mang tên: ông Đinh L, bà Hồ H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/3298122/HĐBĐ ngày 08/04/2019;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 158, tờ bản đồ 100, tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 835762, số vào sổ cấp GCN: CH00788 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 10/12/2010 mang tên ông Đinh L, bà Hồ H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2019/3298122/HĐBĐ ngày 08/04/2019;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 125, Lô 9-B2.15 tái định cư Bá Tùng (giai đoạn 1), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 878295, số vào sổ cấp GCN: CT₅180785 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/02/2019 mang tên: ông Đinh L, bà Hồ H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 03/2019/3298122/HĐBĐ ngày 09/04/2019.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Buộc Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H phải chịu 121.775.600 đồng (*Một trăm hai mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi lăm ngàn, sáu trăm đồng*) tiền án phí kinh doanh và thương mại sơ thẩm. Trả lại cho BIDV số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.642.700 đồng (*Sáu mươi triệu, sáu trăm bốn mươi hai ngàn, bảy trăm đồng*) theo biên lai thu số 0001407 ngày 28/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

- Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH Xây dựng – Vật liệu L- H phải trả lại cho BIDV số tiền 17.660.000 đồng (*Mười bảy triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản mà Ngân hàng đã chi tạm ứng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa, đương sự có mặt tại phiên tòa vắng mặt khi tuyên án có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Mai Thị Mỹ Hạnh

