TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2025/KDTM-ST
Ngày: 29/9/2025
V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Đức Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Lợi

Bà Đinh Thị Của

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Bá Thi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 02/2025/TLST-KDTM ngày 14 tháng 8 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1; địa chỉ trụ sở chính: số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Đại diện tham gia tố tụng:

Ông Trần Xuân H, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh M - B; địa chỉ liên hệ: tổ dân phố D, xã M, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH L4; địa chỉ trụ sở: tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Thành L, sinh năm 1975, chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty; địa chỉ: tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

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

3.1. Bà Cao Thị N, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do;

3.2. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.3. Ông Đinh Bình L2, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn do ông Trần Xuân H đại diện trình bày:

Giữa Ngân hàng N1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH L4 (sau đây viết tắt là Công ty L4) đã ký kết hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202100185 ngày 05/02/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202100185A ngày 15/4/2021. Để giải ngân vốn vay, các bên đã thực hiện ký kết và giải ngân khoản vay 05 lần như sau:

(1) Theo báo cáo đề xuất giải ngân ngày 05/02/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100281 ngày 05/02/2021, vốn vay là 3.400.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 8,7%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; thời hạn cho vay là 10 tháng (từ ngày 05/02/2021 đến ngày 02/12/2021); mục đích vay vốn: thanh toán chi phí kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng Ă, kinh doanh đồ điện dân dụng (Tivi, máy giặt, tủ lạnh…), bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 06 tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn của công ty. Phương thức trả nợ: cuối kỳ, vào ngày 05/12/2021; phương thức trả lãi: 06 tháng/lần vào ngày 30.

Tính đến ngày 22/7/2025, Công ty L4 còn nợ Ngân hàng số tiền: 5.143.630.684 đồng. Trong đó, nợ gốc là 3.320.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.408.693.986 đồng; lãi quá hạn: 414.936.986 đồng.

(2) Theo báo cáo đề xuất giải ngân ngày 15/4/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100727 ngày 15/4/2021, vốn vay là 900.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 6,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; thời hạn cho vay là 10 tháng (từ ngày 15/4/2021 đến ngày 15/02/2022); mục đích vay vốn: thanh toán chi phí kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng Ă, kinh doanh đồ điện dân dụng (Tivi, máy giặt, tủ lạnh…), bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 06 tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn của công ty. Phương thức trả nợ: cuối kỳ, vào ngày 15/02/2022; phương thức trả lãi: 06 tháng/lần vào ngày 30.

Tính đến ngày 22/7/2025, Công ty L4 còn nợ Ngân hàng số tiền: 1.362.563.014 đồng. Trong đó, nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn: 352.960.274 đồng; lãi quá hạn: 109.602.740 đồng.

(3) Theo báo cáo đề xuất giải ngân ngày 11/5/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100897 ngày 11/5/2021, vốn vay là 1.000.000.000 đồng, lãi suất

trong hạn 6,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; thời hạn cho vay là 10 tháng (từ ngày 11/5/2021 đến ngày 11/3/2022); mục đích vay vốn: thanh toán chi phí kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng Ă, kinh doanh đồ điện dân dụng (Tivi, máy giặt, tủ lạnh…), bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 06 tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn của công ty. Phương thức trả nợ: cuối kỳ, vào ngày 11/3/2022; phương thức trả lãi: 06 tháng/lần vào ngày 30.

Tính đến ngày 22/7/2025, Công ty L4 còn nợ Ngân hàng số tiền: 1.504.561.643 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 386.068.492 đồng; lãi quá hạn: 118.493.151 đồng.

(4) Theo báo cáo đề xuất giải ngân ngày 10/6/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202101110 ngày 10/6/2021, vốn vay là 2.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 6,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; thời hạn cho vay là 10 tháng (từ ngày 10/6/2021 đến ngày 10/4/2022); mục đích vay vốn: thanh toán chi phí kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng Ă, kinh doanh đồ điện dân dụng (Tivi, máy giặt, tủ lạnh…), bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 06 tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn của công ty. Phương thức trả nợ: cuối kỳ, vào ngày 10/4/2022; phương thức trả lãi: 06 tháng/lần vào ngày 30.

Tính đến ngày 22/7/2025, Công ty L4 còn nợ Ngân hàng số tiền: 3.729.767.123 đồng. Trong đó, nợ gốc là 2.500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 943.808.219 đồng; lãi quá hạn: 285.958.904 đồng.

(5) Theo báo cáo đề xuất giải ngân ngày 28/6/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202101245 ngày 28/6/2021, vốn vay là 600.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 8,7%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; thời hạn cho vay là 10 tháng (từ ngày 28/6/2021 đến ngày 28/4/2022); mục đích vay vốn: thanh toán chi phí kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng Ă, kinh doanh đồ điện dân dụng (Tivi, máy giặt, tủ lạnh…), bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 06 tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn của công ty. Phương thức trả nợ: cuối kỳ, vào ngày 28/4/2022; phương thức trả lãi: 06 tháng/lần vào ngày 30.

Tính đến ngày 22/7/2025, Công ty L4 còn nợ Ngân hàng số tiền: 896.460.822 đồng. Trong đó, nợ gốc là 600.000.000 đồng; lãi trong hạn: 229.310.137 đồng; lãi quá hạn: 896.460.822 đồng.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 22/7/2025, Công ty L4 đã trả được 80.000.000 đồng tại báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100281 ngày 05/02/2021, tiền lãi 0 đồng.

Tổng dư nợ của 05 lần nhận nợ là 12.63.983.286 đồng, trong đó, nợ gốc: 8.320.000.000 đồng; lãi trong hạn: 3.320.840.820 đồng; lãi quá hạn: 996.142.466 đồng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của các khoản vay, ông Đinh Thanh L3 và bà Cao Thị N đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 23052019-LN/HĐTC ngày 24/5/2019, thế chấp 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 CĐ 141775, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02575, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/10/2016 cho ông Đinh Thanh L3 và bà Cao Thị N, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; tài sản gắn liền với đất gồm: khách sạn S, diện tích xây dựng tầng một: 189.772m^2, tổng diện tích sàn: 596.16m^2 cấp công trình: cấp III.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 196226839/2021/HĐTC ngày 14/4/2021, thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 642788, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07974, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/4/2021 đứng tên ông Đinh Thành L và bà Cao Thị N, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị.

Do Công ty L4 vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi, vi phạm hợp đồng tín dụng, khoản vay đã quá hạn 899 ngày do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty L4 thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

- Yêu cầu Công ty L4 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền vay là 12.636.983.286 đồng. Trong đó, nợ gốc là 8.320.000.000 đồng; lãi trong hạn: 3.320.840.820 đồng; lãi quá hạn: 996.142.466 đồng.

Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu Công ty L4 phải chịu thêm tiền lãi và phí phát sinh (nếu có) từ ngày 23/7/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp Công ty L4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 23052019-LN/HĐTC ngày 24/5/2019, thế chấp 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 CĐ 141775, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02575, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/10/2016 cho ông Đinh Thanh L3 và bà Cao Thị N, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; tài sản gắn liền với đất gồm: khách sạn S, diện tích xây dựng tầng một: 189.772m^2, tổng diện tích sàn: 596.16m^2 cấp công trình: cấp III.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 196226839/2021/HĐTC ngày 14/4/2021, thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 642788, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07974, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày

05/4/2021 đứng tên ông Đinh Thành L và bà Cao Thị N, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

Ông Đinh Thành L trình bày tại tờ tự khai 19/9/2025, đối với thửa đất 308, từ trước đến nay, ông và các hộ liền kề không có tranh chấp gì. Sau khi được Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần nhà của ông xây lấn lên thửa đất 308 thì ông không có tranh chấp gì. Đối với các hộ liền kề ông không có tranh chấp gì. Trường hợp việc cấp đất sai cạnh về ranh giới thì ông sẽ làm thủ tục chỉnh lý sau.

Ông Trần Văn L1 trình bày: Ông là người sử dụng thửa đất 212, hiện nay, ông không có tranh chấp gì với ông L. Ông không có tranh chấp gì về đất đai với ông L, nếu có sau này sẽ tranh chấp bằng một vụ án khác.

Ông Đinh Bình L2 trình bày: Ông là người sử dụng thửa đất 305, hiện nay, ông không có tranh chấp gì với ông L. Ông không có tranh chấp gì về đất đai với ông L, nếu có sau này sẽ tranh chấp bằng một vụ án khác.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày,

Đề nghị Tòa án buộc Công ty L4 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 12.872.906.574 đồng. Trong đó, nợ gốc là 8.320.000.000 đồng; lãi trong hạn: 3.478.123.013 đồng; lãi quá hạn: 1.074.783.561 đồng.

Ngoài ra, ngân hàng yêu cầu công ty TNHH L4 phải chịu thêm tiền lãi và phí phát sinh (nếu có) từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp công ty TNHH L4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 23052019-LN/HĐTC ngày 24/5/2019, thế chấp 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 CĐ 141775, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02575, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/10/2016 cho ông Đinh Thanh L3 và bà Cao Thị N, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; tài sản gắn liền với đất gồm: khách sạn S, diện tích xây dựng tầng một: 189.772m^2, tổng diện tích sàn: 596.16m^2 cấp công trình: cấp III.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 196226839/2021/HĐTC ngày 14/4/2021, thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 642788, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07974, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày

05/4/2021 đứng tên ông Đinh Thành L và bà Cao Thị N, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện bị đơn có ông Đinh Thành L trình bày: Bản thân ông thừa nhận nội dung trình bày của Ngân hàng là đúng sự thật. Công ty L4 có vay của Ngân hàng, ông có thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Tuy nhiên, nay làm ăn khó khăn nên ông chưa thể trả. Ông đang cố gắng xoay tiền để chuộc lại tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Áp dụng các Điều 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc Công ty L4 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 12.872.906.574 đồng. Trong đó, nợ gốc là 8.320.000.000 đồng; lãi trong hạn: 3.478.123.013 đồng; lãi quá hạn: 1.074.783.561 đồng. Nếu Công ty L4 không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp. Công ty L4 phải chịu án phí kinh doanh thương mại, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty L4 trả nợ theo hợp đồng tín dụng, báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết; chủ thể tham gia giao dịch dân sự đều có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận nên là tranh chấp kinh doanh thương mại.Ôông Đinh Thành L có địa chỉ tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp ngày 11/9/2025 thể hiện:

Đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số 28 có hiện trạng: diện tích 6,2m^2 tại các điểm 1-2-3-4 là phần diện tích nhà bếp của anh Đinh Thành L xây dựng lên thửa đất 308; có 34m^2 tại các mốc điểm 2-10-9-11-123 do anh Đinh Bình L2 đổ đất, san lấp mặt bằng, sử dụng, tuy nhiên chưa có công trình, hoặc cây trồng gì

(các điểm 2-10-9 là hàng rào do anh Lê T xây dựng); có 12,4m^2 tại các điểm 9-8-13-12 là phần nhà kho của anh Trần Văn L1 xây lên thửa đất 308.

Đối với thửa đất 177, tờ bản đồ số 288 có hiện trạng 1,5m^2 tại các điểm 23-24-25 là phần tường rào và nhà gỗ của anh L1 xây lên thửa đất 177.

Do đó, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh L, anh L1, anh L2. Nên Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị đã đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi của họ. Tuy nhiên, quá trình Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và chuẩn bị xét xử, các bên không ai tranh chấp gì, tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ anh L cho biết không có tranh chấp gì giữa các thửa đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến rằng không tranh chấp gì và nếu có thì sẽ tranh chấp bằng một vụ kiện khác. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo thủ tục chung.

[1.3] Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Tại phiên tòa, bị đơn chị N vắng mặt không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202100185 ngày 05/02/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202100185A ngày 15/4/2021 đã được ký kết giữa ngân hàng và công ty TNHH L4 là loại hợp đồng dân sự, là sự thỏa thuận của các chủ thể tham gia ký kết, được ký kết nhằm cung ứng vốn để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty L4. Các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung, mục đích, hình thức. Bản thân anh L là người đại diện theo pháp luật của Công ty L4 thừa nhận việc vay vốn và lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Do đó, phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các chủ thế tham gia ký kết hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Điều 401, Điều 402, Điều 410 của Bộ luật Dân sự, các Điều 100, Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng thì hợp đồng tín dụng, các báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ có giá trị pháp lý nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Chính vì hợp đồng tín dụng và các báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ có hiệu lực pháp luật, phía Công ty L4 vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi, nợ gốc. Đồng thời, các khoản nợ giải ngân theo các báo cáo đề xuất giải ngân ngày 05/02/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100281 ngày 05/02/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 15/4/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100727 ngày 15/4/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 11/5/2021 giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100897 ngày 11/5/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 10/6/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202101110 ngày 10/6/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày

28/6/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202101245 ngày 28/6/2021 đã hết thời hạn cho vay theo sự thỏa thuận ghi trong các báo cáo. Do đó, phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh là hoàn toàn phù hợp với Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi.

Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu Công ty L4 phải chịu thêm tiền lãi và phí phát sinh (nếu có) từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp mà anh L và chị N đã ký kết thế chấp nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty L4.

Ông Đinh Thanh L3 đã thừa nhận, bản thân đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 23052019-LN/HĐTC ngày 24/5/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 196226839/2021/HĐTC ngày 14/4/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm đúng hình thức, được công chứng theo quy định của pháp luật và đăng ký giao dịch bảo đảm, tuân thủ quy định tại Điều 22 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông L3 và bà N và Ngân hàng là có hiệu lực. Các tài sản bảo đảm nhằm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty L4 đối với Ngân hàng theo như thỏa thuận tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp.

Nay phía Công ty L4 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các giấy nhận nợ nên phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhằm thực hiện các nghĩa vụ của Công ty L4 là hợp quy định tại các Điều 295, 298, 299, 303, 319, 320 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật đất đai năm 2024 chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Án phí:

[3.1] Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Công ty L4 có nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên Công ty L4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Công ty L4 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do Ngân hàng đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 20.000.000 đồng nên Công ty L4 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[5] Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát: Xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 100, 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 27 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 274, 280, 295, 297, 298, 299, 308, 317, 318, 319, 320 và Điều 401, 402, 410, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;

Căn cứ Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 đối với bị đơn Công ty TNHH L4 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc Công ty TNHH L4 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N1 tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 12.872.906.574 (mười hai tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu chín trăm linh sáu nghìn năm trăm bảy mươi tư) đồng. Trong đó, nợ gốc là 8.320.000.000 đồng; lãi trong hạn: 3.478.123.013 đồng; lãi quá hạn: 1.074.783.561 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2025) khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi

thanh toán xong.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202100185 ngày 05/02/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202100185A ngày 15/4/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 05/02/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100281 ngày 05/02/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 15/4/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100727 ngày 15/4/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 11/5/2021 giấy nhận nợ số 3806-LDS-202100897 ngày 11/5/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 10/6/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202101110 ngày 10/6/2021, báo cáo đề xuất giải ngân ngày 28/6/2021 và giấy nhận nợ số 3806-LDS-202101245 ngày 28/6/2021 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Công ty TNHH L4 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N1

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH L4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phía Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng N1, tài sản bảo đảm là:

+ 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 CĐ 141775, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02575, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/10/2016 cho ông Đinh Thanh L3 và bà Cao Thị N, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị; tài sản gắn liền với đất gồm: khách sạn S, diện tích xây dựng tầng một: 189.772m^2, tổng diện tích sàn: 596.16m^2 cấp công trình: cấp III, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 23052019-LN/HĐTC ngày 24/5/2019.

+ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 642788, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 07974, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/4/2021 đứng tên ông Đinh Thành L và bà Cao Thị N, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, xã M, tỉnh Quảng Trị tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 196226839/2021/HĐTC ngày 14/4/2021.

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

Bị đơn Công ty TNHH L4 phải chịu số tiền án phí là 120.872.907 (một trăm hai mươi triệu tám trăm bảy hai nghìn chín trăm linh bảy) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.300.000 (sáu mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng) đồng đồng tại Biên lai thu số 0000107 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

5. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH L4 có nghĩa vụ trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N1 với số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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 nguyên 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND khu vực 2 – Quảng Trị;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đinh Đức Cảnh