

**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: 10/2020/KDTM-ST  
Ngày: 24 -12 - 2020  
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:* Ông: Hoàng Văn Lộc

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Dương Đức Bản

Bà Dương Thị Hồng Liên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hòa - 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:**  
Bà Võ Thị Hoàng Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2019/TLST-KDTM ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2020/QĐXXST-KDTM ngày 12/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2020/QĐST-KDTM ngày 06/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2020/QĐST-KDTM ngày 26/11/2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng T; Địa chỉ: Số, đường N, Phường, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đ – Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông D, ông H, nhân viên Ngân hàng; Địa chỉ: Số, đường T, phường N, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo văn bản ủy quyền số: 74/UQ-QBI.18 ngày 26/11/2018, ông D vắng mặt, ông T có mặt.

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH L; Địa chỉ: Đường Ph, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật bà N- Chủ tịch kiêm Giám đốc. Vắng mặt.

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

**1.** Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1978, ông Trần Văn Ch, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường Ph, TDP P, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Xuân Q (Đã chết), bà Trương Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: TDP, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1972; Địa chỉ: TDP, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1974; Địa chỉ: TDP, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh 1981; Địa chỉ: TDP, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2018 và trong quá trình tố tụng, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng trình bày:*

Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: QBI.DN.26.071117 ngày 08/11/2017, Ngân hàng cấp tín dụng cho Công ty TNHH L bằng các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng cấp tín dụng số: QBI.DN.656.290118 ngày 31/01/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: QBI.DN.656.290118/SĐBS-01 ngày 20/04/2018. Chi tiết như sau: Hạn mức tín dụng cho vay 1.255.000.000đ, sau đó tăng hạn mức cho vay theo Hợp đồng QBI.DN.656.290118/ SĐBS-01 là: 3.550.000.000 đồng. Mục đích vay, bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh theo giấy phép kinh doanh. Phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, thời hạn của hạn mức 12 tháng, kể từ ngày hợp đồng tín dụng, Thời hạn vay theo từng khế ước nhận nợ, tối đa không quá 60 tháng, kể từ ngày kê tiếp của ngày giải ngân. Lãi suất trong hạn được quy định từng khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Để thực hiện Hợp đồng trên Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH L bằng 04 Khế ước nhận nợ như sau:

Khế ước nhận nợ số: 01, STK 255282689 ngày 31/01/2018, số tiền giải ngân 370.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 01/02/2018 đến 31/7/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm

Khế ước nhận nợ số: 02, STK 260871749 ngày 20/4/2018, số tiền giải ngân 2.295.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 21/4/2018 đến 20/10/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm

Khế ước nhận nợ số: 03, STK 261761579 ngày 04/5/2018, số tiền giải ngân 500.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 05/5/2018 đến 04/11/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Khế ước nhận nợ số: 04, STK 261805679 ngày 05/5/2018, số tiền giải ngân 385.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 06/5/2018 đến 05/11/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Trong quá trình vay vốn, các khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 255282689 và số 260871749 lần lượt đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) vào ngày 31/7/2018 và

ngày 20/10/2018 nhưng Công ty TNHH L không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Do đó, kể từ ngày kế tiếp của ngày đáo hạn, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ vay chưa thanh toán của hai Khế ước nhận nợ sang nợ quá hạn.

Đồng thời, do Công ty TNHH L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 24/10/2018, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi trước hạn đối với toàn bộ số nợ vay còn lại chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ số 261761579 và số 261805679.

Tính đến ngày 25/10/2018, Công ty TNHH L còn nợ Ngân hàng với số tiền:

Khế ước nhận nợ số: 01, STK 255282689 ngày 31/01/2018, số tiền gốc 370.000.000đ, lãi 23.502.588đ, lãi phạt chậm trả lãi 333.306đ. Cộng 393.835.894đ.

Khế ước nhận nợ số: 02, STK 260871749 ngày 20/4/2018, số tiền gốc 2.295.000.000đ, lãi 108.855.308đ, lãi phạt chậm trả lãi 2.044.556đ. Cộng 2.405.899.864đ.

Khế ước nhận nợ số: 03, STK 261761579 ngày 04/5/2018, số tiền gốc 500.000.000đ, lãi 22.479.452đ, lãi phạt chậm trả lãi 418.133đ. Cộng 522.897.585đ.

Khế ước nhận nợ số: 04, STK 261805679 ngày 05/5/2018, số tiền gốc 385.000.000đ, lãi 17.198.425đ, lãi phạt chậm trả lãi 317.970đ. Cộng 402.516.395đ.

Tổng cộng 3.725.149.738đ, trong đó, số tiền gốc 3.550.000.000đ, lãi 172.035.773đ, lãi phạt chậm trả lãi 3.113.965đ.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các tài sản bảo đảm sau:

1. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 320, tờ bản đồ số 37, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Xuân Q và bà Trương Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.03.071117 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình ngày 07/11/2017, số công chứng 6715, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới, ngày 07/11/2017, số thứ tự 716, quyền số 8A.

Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 249201, số vào sổ cấp GCN: CH00832 do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/11/2011.

2. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 37, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số QBI.BĐDN.272.290118 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình ngày 31/01/2018, số công chứng 440, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ngày 30/01/2018, số thứ tự 2043, quyền số 8A.

Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 088656, số vào sổ cấp GCN: CH02548 do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 31/12/2015, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ch và vợ là bà Nguyễn Thị Hồng H theo hồ sơ số 002548.CN.091 ngày 18/01/2018.

3. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 32, tổ dân phố, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số QBI.BĐDN.487.180418 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình ngày 19/04/2018, số công chứng 1658, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ngày 20/04/2018, số thứ tự 291, quyền số 9A.

Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 441131, số vào sổ cấp GCN: CS03847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 06/04/2018. Được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 17/04/2018.

\* Cam kết trả nợ thay của ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 20/4/2018. Theo đó, bên cam kết là ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H đồng ý trả thay cho bên được cấp tín dụng (Công ty TNHH L) các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Nghĩa vụ trả nợ bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác).

Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, buộc:

- Công ty TNHH L trả ngay cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 25/10/2018 là 3.725.149.738 đồng, trong đó nợ gốc 3.550.000.000 đồng, lãi 172.035.773 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 3.113.965 đồng.

- Công ty TNHH Lâm Sản Hải Minh tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 26/10/2018 đến ngày trả hết nợ.

- Công ty TNHH L phải trả nợ theo thứ tự sau: vốn gốc, lãi phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Nếu Công ty TNHH L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 320, tờ bản đồ số 37, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Xuân Q và bà Trương Thị L.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 37, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 32, tổ dân phố, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng H.

- Ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 20/4/2018.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án từ ngày 25/11/2018 đến nay, Công ty TNHH L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc là 1.255.000.000đ, tiền lãi là

75.000.000đ, đồng thời Ngân hàng đã giải chấp cho Công ty TNHH L các tài sản bảo đảm cụ thể: Ngày 25/02/2019 Ngân hàng có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, rút yêu cầu khởi kiện xử lý phát mại tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Cam Thị T, sau đó đã thay đổi, cơ sở pháp lý chuyển nhượng mang tên ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị Hồng H.

Ngày 17/11/2020 Ngân hàng có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, rút yêu cầu khởi kiện xử lý phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 320, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Xuân Q và bà Trương Thị L.

Số nợ còn lại tính đến ngày 24/12/2020 Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH L trả ngay cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu theo 02 khế ước nhận nợ sau:

Khế ước nhận nợ số: 02, STK 260871749 ngày 20/4/2018 và Khế ước nhận nợ số: 03, STK 261761579 ngày 04/5/2018.

Tổng cộng hai khế ước Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.277.351.738 đồng, trong đó: Nợ gốc 2.295.000.000 đồng, lãi trong hạn 671.286.917 đồng, lãi quá hạn 245.173.896 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 65.890.925 đồng.

Công ty TNHH L tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 25/12/2020 đến ngày trả hết nợ. Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, lãi phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu Công ty TNHH L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất tổ dân phố, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/4/2018 mang tên bà Cam Thị T; Ngày 17/4/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng H.

Ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 20/4/2018.

\* Ý kiến của bị đơn Công ty TNHH L do bà N, giám đốc trình bày: Theo như trình bày của Ngân hàng phía là Ngân hàng và Công ty có ký kết hợp đồng tín dụng sau đó Công ty đã vay với số tiền gốc 3.550.000.000đ theo 04 giấy nhận nợ và thế chấp ba tài sản như Ngân hàng đã trình bày như trên. Do làm ăn thua lỗ, đề nghị Ngân hàng rút đơn khởi kiện để cho Công ty sắp xếp trả nợ trong vòng 06 tháng nếu không được Công ty sẽ giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ch bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày: Trước đây vợ chồng có thế chấp cho Công ty TNHH L hai thửa đất để vay vốn, nhưng do Công ty làm ăn khó khăn xin Ngân hàng cho

vợ chồng trả hàng tháng 10 triệu đồng.

\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L, anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị Minh H, chị Nguyễn Thị Thu H Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt nên không có ý kiến.

\* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 335, 336, 500 BLDS năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 306 Luật thương mại năm 2005; Điều 166, 167, 179 luật đất đai; Khoản 2 Điều 8 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.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 24/12/2020. Tổng cộng hai khế ước Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.277.351.738 đồng, trong đó: Nợ gốc 2.295.000.000 đồng, lãi trong hạn 671.286.917 đồng, lãi quá hạn 245.173.896 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 65.890.925 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH L không thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu anh Trần Văn Ch và chị Nguyễn Thị Hồng H trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 20/4/2018. Nếu ông Ch, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp

Về án phí các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình 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 đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Toà án thông báo cho các bên đương sự đến để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Do đó, Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2020/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 10 năm 2020 để xét xử vụ án nhưng có đương sự trong vụ án vắng mặt Tòa án ra Quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa hôn nay bị đơn Công ty TNHH L do bà H đại diện theo pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà L, bà H, ông Ch, chị H, chị H, anh Q vắng mặt. HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: QBI.DN.26.071117 ngày 08/11/2017. Hợp đồng cấp tín dụng số: QBI.DN.656.290118 ngày 31/01/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: QBI.DN.656.290118/SĐBS-01 ngày 20/04/2018. Để thực hiện Hợp đồng trên Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH L bằng 04 Khế ước nhận nợ như sau:

Khế ước nhận nợ số: 01, STK 255282689 ngày 31/01/2018, số tiền giải ngân 370.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 01/02/2018 đến 31/7/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm

Khế ước nhận nợ số: 02, STK 260871749 ngày 20/4/2018, số tiền giải ngân 2.295.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 21/4/2018 đến 20/10/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm

Khế ước nhận nợ số: 03, STK 261761579 ngày 04/5/2018, số tiền giải ngân 500.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 05/5/2018 đến 04/11/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Khế ước nhận nợ số: 04, STK 261805679 ngày 05/5/2018, số tiền giải ngân 385.000.000đ, thời hạn vay từ ngày 06/5/2018 đến 05/11/2018, lãi suất 8,5% năm, lãi suất quá hạn 150% năm lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Trong quá trình vay vốn, các khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 255282689 và số 260871749 lần lượt đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) vào ngày 31/7/2018 và ngày 20/10/2018 nhưng Công ty TNHH L không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Do đó, kể từ ngày kế tiếp của ngày đáo hạn, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ vay chưa thanh toán của hai Khế ước nhận nợ sang nợ quá hạn.

Đồng thời, do Công ty TNHH L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 24/10/2018, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi trước hạn đối với toàn bộ số nợ vay còn lại chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ số 261761579 và số 261805679.

Tính đến ngày 25/10/2018, Công ty TNHH L còn nợ Ngân hàng tổng cộng 3.725.149.738 đồng, trong đó, số tiền gốc 3.550.000.000 đồng, lãi 172.035.773 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 3.113.965 đồng. Qua giải quyết vụ án phía Công ty đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.255.000.000đ, tiền lãi là 75.000.000đ, Cộng 1.330.000.000đ. Còn lại số nợ tính đến ngày 24/12/2020 của hai khế ước nhận nợ, Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.277.351.738 đồng, trong đó: Nợ gốc 2.295.000.000 đồng, lãi trong hạn 671.286.917 đồng, lãi quá hạn 245.173.896 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 65.890.925 đồng.

Trước khi khởi kiện, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn yêu cầu Công ty trả nợ, nhiều lần làm việc với bà H đại diện cho Công ty tạo điều kiện cho

Công ty trả nợ, nhưng Công ty vẫn chưa thực hiện việc trả nợ đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng tín dụng và Điều 2 của các Khế ước nhận nợ.

Về số tiền gốc chưa trả, căn cứ vào tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, việc tính lãi trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả mức lãi được Ngân hàng điều chỉnh theo từng thời điểm theo thỏa thuận, yêu cầu đòi nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi của nguyên đơn, phía bị đơn bà Hạnh là người đại diện theo pháp luật đã thừa nhận số nợ trên không có tranh chấp, nhưng do Công ty làm ăn khó khăn chưa trả được. Do đó, buộc Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 24/12/2020 với số tiền gốc và lãi nêu trên.

[3.2] Xem xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: QBI.BĐDN.487.180418 ngày 19/4/2018 được ký kết giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng H; bên nhận thế chấp Ngân hàng T, được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình, ngày 19/4/2018, số công chứng 1658, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGDK và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới ngày 20/4/2018.

Tài sản thế chấp là thửa đất số 340, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 328,2m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại TDP, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/4/2018 mang tên Cam Thị T, ngày 17/4/2018 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xác nhận thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H. Tài sản trên đất có ngôi nhà 2 tầng.

Qua giải quyết vụ án, phía bà H đã thừa nhận đã thế chấp tài sản trên. Hợp đồng thế chấp được công chứng theo trình tự quy định tại khoản 1, 2, 3, 5, 6 Điều 35 và Điều 46, 47 của Luật Công chứng, trình tự thủ tục của Hợp đồng thế chấp tài sản, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng đúng quy định của pháp luật. Đó là tài sản nhà, đất của bà H, bà H có quyền tự định đoạt tài sản của mình. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì bà H đã ký vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, việc thế chấp tài sản bảo đảm đúng quy định tại Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng H; bên nhận thế chấp Ngân hàng T, có hiệu lực pháp luật buộc các bên ký kết phải có nghĩa vụ thi hành. Mặt khác, tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp tài sản đã thỏa thuận, bên nhận thế chấp được xử lý tài sản để thu hồi nợ khi bên vay không trả được nợ.

[3.3] Về Giấy cam kết trả nợ được ký kết ngày 20/4/2018 giữa: Bên cam kết trả nợ bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Trần Văn Ch; bên được cấp tín dụng Công ty TNHH L, tại Điều 1 của Giấy cam kết về việc trả nợ. Việc thỏa thuận trả nợ giữa bà Hạnh, ông Châu và Công ty TNHH phù hợp với Điều 335, 336 của Bộ luật dân sự. Do đó, trường hợp Công ty không trả hết nợ thì buộc bà H, ông Ch phải có nghĩa vụ trả nợ thay.

[3.4] Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại phường, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Cam Thị T, sau đó đã thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng mang tên ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H. Và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất



tại thửa đất số 320, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Xuân Q và bà Trương Thị L. Ngân hàng T có đơn rút yêu cầu không đề nghị Tòa án giải quyết nên Đình chỉ không xem xét giải quyết.

[3.5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH L phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng 3.277.351.738 đồng là 72.000.000 đồng cộng với 2% của phần giá trị vượt quá 2.000.000.000 đồng là  $1.277.351.738 \text{ đồng} \times 0,2\% = 25.547.000\text{đ} + 72.000.000\text{đ} = 97.547.000\text{đ}$ .

Ngân hàng T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng đã nộp trước đây.

Số tiền chi phí thẩm định 4.732.000đ, Ngân hàng đã chi phí cho việc thẩm định Ngân hàng phải tự chịu.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 306 của Luật Thương mại 2005, các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 335, 336, 500 Bộ luật dân sự 2015; khoản 29 Điều 3, 166, 179 của Luật đất đai 2013; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu.

**2.** Buộc Công ty TNHH L phải trả nợ cho Ngân hàng T với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 24/12/2020 là 3.277.351.738 đồng (ba tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi một ngàn, bảy trăm ba tám đồng), trong đó, nợ gốc 2.295.000.000 đồng, lãi trong hạn 671.286.917 đồng, lãi quá hạn 245.173.896 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 65.890.925 đồng.

- Trong trường hợp Công ty TNHH L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trần Văn Ch có nghĩa vụ phải trả nợ thay cho Công ty TNHH l toàn bộ số nợ mà Công ty TNHH l phải trả, theo Giấy cam kết về việc trả nợ được ký kết ngày 20/4/2018 được ký kết giữa: Bên cam kết trả nợ bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Trần Văn Ch; bên được cấp tín dụng Công ty TNHH lâm sản Hải Minh.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/12/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng cấp tín dụng số: QBI.DN.656.290118 ngày 31/01/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: QBI.DN.656.290118/SĐBS-01 ngày 20/04/2018; Khế ước nhận nợ số: 02, STK 260871749 ngày 20/4/2018; Khế ước nhận nợ số: 03, STK 261761579 ngày 04/5/2018, được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty TNHH l.

**3. Tài sản bảo đảm để thi hành nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH 1 gồm:**

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 02 tầng, tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 328,2m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/4/2018 mang tên Cam Thị T, ngày 17/4/2018 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận thay đổi và cơ sở pháp lý, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H. Đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: QBI.BĐDN.487.180418 ngày 19/4/2018 được ký kết giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị Hồng H; bên nhận thế chấp Ngân hàng T, được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình, ngày 19/4/2018, số công chứng 1658, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGDK và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đồng Hới ngày 20/4/2018, là tài sản đảm bảo để thi hành nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH 1.

**4. Đình chỉ không xem xét giải quyết tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Cam Thị T, sau đó đã thay đổi và cơ sở pháp lý mang tên ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị Hồng H. Và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 320, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Xuân Q và bà Trương Thị L, do Ngân hàng T có đơn rút yêu cầu không đề nghị Tòa án giải quyết.**

**5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:** Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 26, 27 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, xử:

- Công ty TNHH 1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 97.547.000 đồng để sung quỹ Nhà nước.

- Ngân hàng T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí 53.251.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000841 ngày 28/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

**6. Số tiền 4.732.000 đồng, Ngân hàng T đã chi phí cho việc thẩm định. Ngân hàng T phải chịu.**

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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.

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 24/12/2020; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

vắng mặt tại phiên toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***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 TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(đã ký)**

**Hoàng Văn Lộc**