TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2024/KDTM-ST
Ngày 05 - 7 - 2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Huy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Tùng;
2. Ông Nguyễn Khương Duy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chi- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Phạm Hoàng Thủy Tiên- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/6/2024 và ngày 05/7/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (địa chỉ: Số D-L, thành phố Đ), Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 22/2023/TLST-KDTM ngày 27 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐXXST-KDTM ngày 17 tháng 5 năm 2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 23/TB – TA ngày 06/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q2;

Địa chỉ trụ sở: Số A- L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Lưu Trung T-Chủ tịch Hội đồng quản trị

Pháp nhân đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty TNHH Q2-Chi nhánh M1 và T; Trụ sở đóng tại: Số A- L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trương Phương N, Chuyên viên xử lý nợ-Công ty TNHH Q2 (Văn bản uỷ quyền số 129/UQ-MBAMC ngày 13/4/2023 và số 956 ngày 02/10/2023). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên H2;

Địa chỉ trụ sở: Khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Tăng P-Giám đốc. Có mặt.

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

- Phòng C tỉnh Quảng Trị;

Đại diện theo pháp luật của Phòng C tỉnh Quảng Trị: Ông Nguyễn Thanh T1- Trưởng phòng.

- Công chứng viên Phòng C tỉnh Quảng Trị: Ông Nguyễn Thanh T1;

Cùng địa chỉ: Số D-T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng Q, sinh năm 1948, bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1951, ông Nguyễn Tăng L1, sinh năm: 1972 và bà Thái Thị S, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng Q1, sinh năm: 1974, bà Hoàng Thị H, sinh năm: 1976 và chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm: 1999;

Địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Q1 và chị V: Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024). Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng Đ, sinh năm: 1976 và bà Hoàng Thị T2, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo uỷ quyền của bà T2: Ông Nguyễn Tăng Đ; địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024). Phiên tòa ngày 28/6/2024, ông Đ có mặt; Phiên tòa ngày 05/7/2024, ông Đ vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng P1, sinh năm: 1978 và bà Đặng Thị B, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị

Đại diện theo uỷ quyền của bà B: Ông Nguyễn Tăng P1; địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024). Phiên tòa ngày 28/6/2024, ông P1 có mặt; Phiên tòa ngày 05/7/2024, ông P1 vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng P, sinh năm: 1980, bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Khu phố E, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông P có mặt, bà M vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng L2, sinh năm: 1983, bà Phạm Thị Thu T3, sinh năm: 1985;

Địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị

Đại diện theo uỷ quyền của bà T3: Ông Nguyễn Tăng L2; địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024). Phiên tòa ngày 28/6/2024, ông L2 có mặt; Phiên tòa ngày 05/7/2024, ông L2 vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tăng T4, sinh năm: 1984 và bà Ngô Thị Ngọc T5, sinh năm: 1988, cháu Nguyễn Tăng T6, sinh ngày 21/9/2012 và cháu Nguyễn Ngọc Uyên N1, sinh ngày 02/4/2014;

Nơi ĐKTT: Khu phố T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Chổ ở hiện tại: Khu phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Tăng T6 và cháu Nguyễn Ngọc Uyên N1: Ông Nguyễn Tăng T4 và bà Ngô Thị Ngọc T5. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[I] Theo đơn khởi kiện, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q2, trình bày:

(1) Hợp đồng tín dụng:

Ngày 24/08/2022, Ngân hàng TMCP Q2-Chi nhánh Q3 (Ngân hàng), với Công ty TNHH H2 (Công ty) ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số 37477.22.504.2533142.TD, Văn bản Thoả thuận, Văn bản sửa đổi, bổ sung. Với các thoả thuận trên, Ngân hàng đã cho Công ty vay theo các khế ước nhận nợ (Văn bản nhận nợ) sau:

- Khế ước nhận nợ số LD2232126680, ngày 17/11/2022, số tiền cho vay: 4.035.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn 10,5%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Tiền lãi: Trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả đầu tiền: 25/12/2022. Ngày 17/11/2022, Công ty đã nhận đủ tiền vay do Ngân hàng giải ngân.

- Khế ước nhận nợ số LD2232931351, ngày 25/11/2022, số tiền cho vay: 4.990.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn: 10,5%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Tiền lãi: Trả định kỳ và ngày 25 hàng tháng, kỳ trả đầu tiền: 25/12/2022. Ngày 25/11/2022, Công ty đã nhận đủ tiền vay do Ngân hàng giải ngân.

- Khế ước nhận nợ số LD2306715038, ngày 08/3/2023, số tiền cho vay: 3.600.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng, lãi suất trong hạn 10,5%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Tiền lãi: Trả định kỳ hàng tháng vào ngày 25. Kỳ trả nợ đầu tiền: 25/3/2023. Ngày 08/3/2022, Công ty đã nhận đủ tiền vay do Ngân hàng giải ngân.

(2) Tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay:

Bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay của các khế ước nhận nợ trên, Ngân hàng với bên thứ 03 đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

(2.1) Hợp đồng thế chấp số 82387.22.504.2533142.BĐ ngày 25/08/2022, giữa: Ngân hàng với ông Nguyễn Tăng Q1, bà Hoàng Thị H *(*ông Q1, bà H). Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng *(*QSD*)* 269m^2 đất (264m^2 đất ở đô thị, 5m^2 đất

trồng cây hàng năm khác), tại Thửa đất số: 310; Tờ bản đồ số: 02 của U, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất *(*Giấy chứng nhận*)* số CD 905203 do Sở TN&MT tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/11/2016 mang tên hộ ông Q1, bà H và toàn bộ tài sản gắn liền với QSD 269m^2 đất nêu trên, Hợp đồng được công chứng và đăng ký bảo đảm vào ngày 25/8/2022.

(2.2) Hợp đồng thế chấp số 83718.22.504.2533142.BĐ ngày 31/08/2022, giữa: Ngân hàng với Nguyễn Tăng Q, bà Nguyễn Thị L *(*ông Q, bà L*)*. Tài sản thế chấp là: QSD 367m^2 đất ở đô thị, tại Thửa đất số: 242; Tờ bản đồ số: 02 của U, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận số CH 008137 do Sở TN&MT tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/5/2017 mang tên hộ ông Q, bà L và toàn bộ tài sản gắn liền với QSD 367m^2 đất nêu trên, Hợp đồng được công chứng và đăng ký bảo đảm vào ngày 31/8/2022.

(2.3) Hợp đồng thế chấp số 84298.22.504.2533142.BĐ ngày 08/09/2022, giữa: Ngân hàng với ông Nguyễn Tăng P, bà Nguyễn Thị M *(*ông P, bà M). Tài sản thế chấp là: QSD 140m^2 đất ở đô thị, tại Thửa đất số: 60; Tờ bản đồ số: 25 của U1, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận số CQ 233861 do Sở TN&MT tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/4/2019 cho ông Bùi Công V1; Ngày 11/7/2022, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố chỉnh lý trang 4 sang tên chủ sử dụng đất ông P, bà M. Và toàn bộ tài sản gắn liền với QSD 140m^2 đất nêu trên, Hợp đồng được công chứng và đăng ký bảo đảm vào ngày 08/9/2022.

(2.4) Hợp đồng thế chấp số 92664.22.504.2533142.BĐ ngày 14/10/2022, giữa: Ngân hàng với ông P, bà M. Tài sản thế chấp là: QSD 120m^2 đất ở đô thị, tại Thửa đất số: 132; Tờ bản đồ số: 25 của U1, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận số CQ 233860 do Sở TN&MT tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/4/2019 cho ông Bùi Công V1; Ngày 13/10/2022, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố chỉnh lý trang 4 sang tên chủ sử dụng đất ông P, bà M. Và toàn bộ tài sản gắn liền với QSD 120m^2 đất nêu trên, Hợp đồng được công chứng và đăng ký bảo đảm vào ngày 14/10/2022.

(3) Vi phạm thời hạn trả nợ, yêu cầu khởi kiện:

(3.1) Vi phạm thời hạn trả nợ: Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho Công ty đúng thoả thuận. Công ty không thực hiện đúng thời hạn trả nợ gốc và lãi theo cam kết trong các Hợp đồng tín dụng (Khế ước nhận nợ) nêu trên. Đến ngày 17/05/2023, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ của Công ty sang nợ quá hạn.

(3.2) Yêu cầu khởi kiện: Công ty đã vi phạm thời hạn trả nợ theo thoả thuận tại Điểm 4.6 Điều 4 Hợp đồng cấp tín dụng, kể từ tháng 4/2023 nên Ngân hàng TMCP Q2 khởi kiện Công ty, với yêu cầu:

- Buộc Công ty phải trả nợ tiền vay cho Ngân hàng TMCP Q2 theo 03 khế ước nhận nợ nêu trên, với tổng số tiền: 13.367.457.109 đồng, trong đó: Tiền gốc: 12.624.999.959 đồng, tiền lãi (Tính đến hết ngày 26/09/2023): 742.457.150 đồng.

- Công ty phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Q2 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 27/9/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ tiền vay nêu trên.

- Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

* Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Q2 xác định cụ thể số tiền yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện và bổ sung yêu cầu tiền lãi kể từ ngày 27/9/2023 đến hết ngày 28/6/2024, cụ thể như sau:

- Buộc Công ty phải trả nợ tiền vay cho Ngân hàng TMCP Q2 theo 03 khế ước nhận nợ nêu trên, với tổng số tiền: 14.867.624.183 đồng, trong đó: Tiền gốc: 12.624.999.959 đồng, tiền lãi trong hạn: 207.602.591 đồng, tiền lãi quá hạn: 2.035.021.633 đồng (Tiền lãi tính đến hết ngày 28/6/2024).

- Công ty phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Q2 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ tiền vay nêu trên.

- Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[II] Quá trình giải quyết và tại phiên toà, bị đơn là Công ty TNHH MTV H2, trình bày: Thừa nhận Công ty còn nợ tiền vay của Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện, đề nghị Ngân hàng khoanh lãi để Công ty có phương án trả nợ dần.

[III] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

(1) Ông Nguyễn Tăng Q, bà Nguyễn Thị L *(*ông Q, bà L*);* ông Nguyễn Tăng L1, bà Thái Thị S *(*ông L1, bà S*)*; ông Nguyễn Tăng T4, bà Ngô Thị Ngọc T5 *(*ông T4, bà T5*)*:

Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Toà án và vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa.

(2) Phòng Công chứng, Công chứng viên:

Ngày 25/8/2022, Công chứng viên của Phòng công chứng là ông Nguyễn Thanh T1 đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp số 82387 được xác lập và ký kết giữa bên thế chấp là ông Q1 và bà H, với bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Tài sản thế chấp QSD đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203; Công chứng

viên thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 40 và 41 Luật công chứng; Trước khi thực hiện giao dịch thế chấp, bà V đã xác lập "Văn bản cam kết về tài sản" do Công chứng viên của Phòng C, chứng nhận ngày 04/7/2017. Tại văn bản này, bà V khẳng định tài sản thế chấp nêu trên là tài sản riêng của ông Q1 và bà H, Văn bản này không bị hủy bỏ, thay thế hoặc sửa đổi nên bà V không có quyền tham gia xác lập, ký kết hợp đồng thế chấp; Tại "Hợp đồng thế chấp" và "Văn bản cam kết về tài sản" nêu trên, Công chứng viên đã đánh máy nhầm năm sinh của bà H từ năm: "1976" thành năm: "1985"; số CMND của bà V từ số: "197 368 693" thành số: "197 105 632". Do đó, Công chứng viên thực hiện việc sửa lỗi kỹ thuật này tại hai Văn bản công chứng nêu trên theo quy định tại Điều 50 Luật công chứng hiện hành.

(3) Tại văn bản đề ngày 16/11/2023, bà M, trình bày: Bà M, ông P với Ngân hàng, đã ký Hợp đồng thế chấp số 84298.22.504.2533142.BĐ ngày 08/09/2022 và số 92664.22.504.2533142.BĐ ngày 14/10/2022 để thế chấp tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Công ty. Bà sẽ chịu trách nhiệm theo thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp đối với Ngân hàng.

Ý kiến của ông P tại phiên tòa: Ông P, bà M đã thế chấp 02 QSD đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty. Ông đề nghị Ngân hàng sớm phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ

(4) Tại Biên bản ghi lời khai ông Q1, bà H và chị V vào ngày 04/4/2024 và ngày 10/4/2024; Biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Tăng L2 (L2), bà Phạm Thị Thu T3 (T3), ông Nguyễn Tăng Đ (Đức), bà Hoàng Thị T2 (T2) vào ngày 03/4/2024, ông Q1, bà H, chị V, ông L2, bà T3, ông Đ và bà T2, trình bày:

- Ông Q1, ông Đ và ông L2, là con của ông Q, bà L.

- Ngày 07/6/2004, UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận số Đ 635683 cho hộ ông Q1, với diện tích 375m^2 đất; Sau khi được giao QSD đất, vợ chồng ông Q1 đã xây dựng nhà cấp bốn trên thửa đất được giao.

- Khoảng năm 2012, vợ chồng ông Q1 thống nhất chuyển nhượng phần phía Nam cho vợ chồng ông Đ, bà T2, chuyển nhượng phần đất phía Bắc (trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn) cho vợ chồng ông L2, bà T3. Sau đó, vợ chồng ông Đ và ông L2 đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng cho đến nay nhưng vì tình cảm anh em ruột nên các bên (Vợ chồng: Ông Q1, ông Đ và ông L2) chỉ thỏa thuận bằng miệng và đến nay chưa làm thủ tục để đăng ký theo quy định.

- Năm 2016, gia đình ông Q1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại (Nằm ở phía Tây) cho ông P2 nên được cấp lại Giấy chứng nhận số CD 905203 do Sở TN&MT tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/11/2016 vẫn mang tên hộ gia đình ông Q1, bà H, với diện tích đất 269m^2.

- QSD 269m^2 đất thuộc QSD của 03 thành viên trong gia đình, gồm: Ông Q1, bà H và chị V (Con ông Q1, bà H); Tại thời điểm thế chấp, chị V đã đủ 18 tuổi nhưng không tham gia ký kết hợp đồng thế chấp.

Vợ chồng ông Q1, bà H chỉ thế chấp QSD 269m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203 mà không thế chấp toàn bộ tài sản trên đất. Toàn bộ tài sản trên đất, gồm: Nhà ở kiên cố (ba tầng) và hàng rào tọa lạc ở phía Bắc của thửa đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông L2; Nhà ở kiên cố (hai tầng) và hàng rào tọa lạc ở phía Nam của thửa đất, thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ.

* Ông Q1, bà H và chị V đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 82387.22.504.2533142.BD ngày 25/8/2022, giữa Ngân hàng với ông Q1, bà H, vô hiệu một phần, cụ thể:

- Vô hiệu phần toàn bộ tài sản gắn liền với đất;
- Vô hiệu 1/3 QSD đất (Phần quyền sử dụng của chị V);

Cá nhân ông Q1, bà H đã tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng nên chấp nhận yêu cầu phát mại phần QSD đất của ông Q1 bà H (2/3 QSD 269m^2 đất theo Giấy CNQSD đất số CD 905203).

* Ông L2, bà T3, ông Đ và bà T2 đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ tài sản gắn liền QSD 269m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203, với lý do: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của các Ông, Bà; Ông Bà không hay biết việc ông Q1, bà H thế chấp QSD đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203.

[IV] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

4.1. Về thủ tục tố tụng:

- Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc xét xử vắng mặt đương sự, chấp nhận xem yêu cầu khởi kiện bổ sung, là có căn cứ.

- Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và các hoạt động tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật.

4.2. Về nội dung:

* Hợp đồng cấp tín dụng, Văn bản thỏa thuận, khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp đều được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên và không vi phạm điều cấm. Lãi suất thỏa thuận

giữa các bên phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 3 Luật các Tổ chức tín dụng và khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty đã vi phạm thời hạn trả nợ tiền vay kể từ tháng 04/2023 là vi phạm nội dung thỏa thuận tại Điểm 4.6 Điều 4 Hợp đồng cấp tín dụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 để buộc Công ty phải có nghĩa vụ trả nợ tiền vay còn lại cho Ngân hàng TMCP Q2, với tổng số tiền (Tính đến ngày: 28/6/2024) là: 14.867.624.183 đồng. Trong đó, tiền gốc: 12.624.999.959 đồng; tiền lãi trong hạn: 207.602.591 đồng; tiền lãi quá hạn: 2.035.021.633 đồng.

Công ty trách phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Q2 theo lãi suất thỏa thuận, kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi trả hết nợ tiền vay nêu trên.

Trong trường hợp Công ty H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ranh giới sử dụng đất thực tế không đúng ranh giới theo giấy chứng nhận nên chỉ chấp nhận xử lý tài sản đang sử dụng, sở hữu nằm trong ranh giới cấp giấy chứng nhận. Riêng tài sản thế chấp của ông Q, bà L, thì khi xử lý QSD đất mà trên đó có công trình thuộc sở hữu của ông P1 bà B thì cần dành cho ông P1, bà B được quyền ưu tiên nếu Ông, Bà có nhu cầu mua (Nhận chuyển nhượng). Trường hợp ông P1, bà B không có nhu cầu thì sau khi xử lý tài sản, Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền có nghĩa vụ trích ra số tiền tương ứng giá trị tài sản (Công trình thuộc sở hữu của ông P1 bà B) để giao cho ông P1, bà B.

- Về lệ phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu lệ phí thu thập tài liệu, chứng cứ. Bị đơn phải chịu toàn bộ lệ phí tố tụng theo quy định.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

1. Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Q2 với Công ty TNHH MTV H2 được phát sinh từ Hợp đồng tín dụng; Công ty có trụ sở đóng tại thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Do đó, có đủ căn cứ để xác định: Quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Q2 với Công ty

TNHH MTV H2 là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* và Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan đến việc mở phiên tòa cho các đương sự trong vụ án đến lần thứ hai nhưng ông Q, bà L, ông L1, bà S, bà H, ông T4, bà T5, bà M, Phòng C, Công chứng viên Nguyễn Thanh T1 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giới hạn xét xử:

- Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Công ty phải trả thêm tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/9/2023 đến hết ngày 28/6/2024, thấy: Yêu cầu bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Vì vậy, cần căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận xem xét yêu cầu bổ sung của nguyên đơn trong cùng vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ông Q1, bà H, chị V), yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thế chấp số 82387.22.504.2533142.BD ngày 25/8/2022, thấy: Ông Q1, bà H, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (2/3QSD đất), phần yêu cầu còn lại ông Q1, bà H và chị V đều không chấp nhận, với lý do "Vô hiệu". Như vậy, yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thế chấp của ông Q1, bà H và chị V, không phải là yêu cầu độc lập mà chỉ là ý kiến phản bác, ý kiến này cũng được xem xét trong cùng vụ án.

- Ông Q, bà L, ông L1, bà S, ông T4, bà T5: Không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Phần liên quan đến mình) nên hội đồng xét chỉ căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa để xét xử theo thủ tục chung.

[II] Về nội dung:

1. Yêu cầu của nguyên đơn về nghĩa vụ trả nợ tiền vay.

* Xem xét Hợp đồng cấp tín dụng và 03 khế ước nhận nợ, thấy: Hợp đồng cấp tín dụng và 03 khế ước nhận nợ được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên, không vi phạm điều cấm và được thể hiện bằng văn bản là đảm bảo về hình thức. Lãi suất thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 3 Luật các Tổ chức tín dụng và khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Nghĩa vụ trả nợ tiền vay: Công ty đã vi phạm thời hạn trả nợ tiền vay kể từ tháng 4/2023, Ngân hàng căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại Điểm 4.6 Điều 4 Hợp đồng cấp tín dụng để chuyển sang nợ quá hạn và thực hiện quyền khởi kiện để thu hồi nợ trước thời hạn thỏa thuận, là có cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty thừa nhận đã vi phạm thời hạn trả nợ tiền vay, số liệu về dư nợ của 03 khế ước nhận nợ do Ngân hàng trình bày, là đúng sự thật và chấp nhận yêu cầu trả nợ tiền vay của Ngân hàng nên cần căn cứ Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự để buộc Công ty phải có nghĩa vụ trả nợ tiền vay còn lại cho Ngân hàng TMCP Q2, với tổng số tiền: 14.867.624.183 đồng; trong đó nợ gốc: 12.624.999.959 đồng; nợ lãi trong hạn: 207.602.591 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.035.021.633 đồng (tính đến ngày 28/6/2024). Và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Q2 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi trả hết nợ tiền vay nêu trên.

2. Yêu cầu phát mại tài sản thế chấp

2.1. Tài sản thế chấp của ông P, bà M:

- Theo Hợp đồng thế chấp số 84298 ngày 08/09/2022 và Hợp đồng thế chấp số 92664 ngày 14/10/2022, thì ông P, bà M thế chấp tài sản là: QSD 140m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CQ 233861 và QSD 120m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CQ 233860 đều mang tên ông P, bà M và tài sản gắn liền với 02 QSD đất thuộc QSD của ông P, bà M để đảm bảo nghĩa vụ nợ cho Công ty đối với Ngân hàng.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Ranh giới thửa đất thực tế sử dụng đúng với ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận; Hai thửa đất nêu trên liền kề nhau, gắn liền với 02 QSD đất nêu trên là 01 ngôi nhà 02 tầng kiên cố thuộc quyền sở hữu của ông P, bà M nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu.

2.2. Tài sản thế chấp của hộ gia đình ông Q, bà L

- Theo Hợp đồng thế chấp số 83718 ngày 31/08/2022, thì: Ông quyền, bà L đã thế chấp QSD đất 367m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 008137 mang tên hộ ông Q, bà L.

- Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, thể hiện:

Ngày 03/5/2017, các thành viên trong hộ gia đình ông Q, lập văn bản xác nhận số thành viên trong hộ có QSD đối với 367m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CH 008137, gồm: Ông Q, bà L và các con của ông Q, bà L (Ông L1, ông Q1, ông Đ, ông P1, ông P, ông L2 và ông T4), văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 04/7/2017, các con của ông Q, bà L (Ông L1, ông Q1, ông Đ, ông P1, ông P, ông L2 và ông T4), lập văn bản *"Cam kết về tài sản"*, văn bản có công chứng, với nội dung: "*QSD 367m^2 đất và nhà ở cấp C1 theo Giấy chứng nhận số*

CH 008137 thuộc QSD riêng của ông Q, bà L. Ông Q, bà L có quyền đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận mang tên cá nhân ông Q, bà L; được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng toàn bộ tài sản nêu trên".

Ngày 30/8/2022, các con của ông Q, bà L (Con trai và con dâu), gồm: Ông L1 bà S, ông Q1 bà H, ông Đ bà T2, ông P1 bà B, ông P bà M, ông L2 bà T3 và ông T4 bà T5, lập "Văn bản họp thành viên hộ gia đình" và cùng ký tên vào văn bản, với nội dung: *"Đồng ý thế chấp tài sản, cam kết hợp tác với Ngân hàng trong việc thực hiện các thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm và quản lý tài sản trong suốt thời gian vay vốn của Khách hàng tại MB; Cam kết hợp tác vô điều kiện với MB trong trường hợp MB phát mại TSBĐ này để thực hiện nghĩa vụ của khách hàng trong trường hợp khách hàng vi phạm cam kết với MB".*

Như vậy, các đồng sử dụng và đồng sở hữu đã cam kết bằng văn bản để ông Q, bà L ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ranh giới thửa đất thực tế sử dụng không đúng ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận, cụ thể: Sử dụng ngoài ranh giới theo giấy chứng nhận 34m^2; diện tích đất 20m^2 nằm trong ranh giới theo giấy chứng nhận nhưng hộ liền kề sử dụng. Như vậy, diện tích sử dụng đất thực tế nằm trong ranh giới theo giấy chứng nhận là 347m^2.

Phía Bắc của thửa đất (Tính từ vị trí: 1 đến 2, theo Sơ đồ thửa đất), là công trình xây dựng của gia đình ông P1.

Gắn liền với QSD đất ngoài ngôi nhà 02 tầng đã đăng ký quyền sở hữu còn có ngôi nhà cấp 4 hiện ông Q, bà L đang sử dụng. Ranh giới thửa đất thực tế đang sử dụng có một số vị trí không đúng với ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận; Vợ chồng ông P1 làm nhà chồng lấn trên một phần đất ở phía Bắc của thửa đất.

2.3 Tài sản thế chấp của hộ gia đình ông Q1, bà H

- Theo Hợp đồng thế chấp số 82387 ngày 25/08/2022, thì: ông Q1, bà H thế chấp QSD 269m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203 cấp ngày 18/11/2016 mang tên hộ ông Q1, bà H. Và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, thể hiện:

Ngày 20/02/2017, UBND thành phố ông H1 cấp Giấy phép xây dựng Số 86/GPXD-UBND cho ông Q1, bà H (Diện tích cấp phép xây dựng 103,92m^2-nằm về phía Bắc của Thửa đất)

Ngày 11/8/2022, ông Q1, bà H gửi đơn đến U để xác nhận tình trạng nhà ở, đơn có nội dung: *"Xin xác nhận nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 90m^2, diện tích*

sàn 120m², số tầng 02, hạng: 3, xây dựng 2015, gắn liền với QSD đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203 thuộc QSH của ông Q1, bà H. Mục đích xác nhận: Để thể chấp tại Ngân hàng". Căn cứ Đơn, U đã xác nhận, với nội dung: *Nội dung kê khai nhà ở so với hiện trạng: Phù hợp; Nguồn gốc tạo lập nhà ở: Hợp pháp, từ vốn tự có của chủ tài sản; Thời điểm hình thành nhà ở: Năm 2015; Tình trạng tranh chấp về nhà ở: Không tranh chấp; Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Phù hợp"*

- Ngày 03/7/2017, các thành viên trong hộ gia đình ông Q1 bà H, lập văn bản xác nhận số thành viên trong hộ gia đình có QSD đối với 269m² đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203, gồm: Ông Q1, bà H và chị V (Con ông Q1, bà H), văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 04/7/2017, chị V, lập văn bản "Cam kết về tài sản", văn bản có công chứng, với nội dung: "*QSD đối với 269m² đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203 thuộc QSD riêng của ông Q1, bà H, chị V không có bất kỳ một sự đóng góp nào vào sự hình thành khối tài sản nêu trên. Ông Q1, bà H có quyền đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận mang tên cá nhân ông Q1, bà H; được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng toàn bộ tài sản nêu trên".*

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ranh giới thửa đất thực tế sử dụng không đúng ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận, cụ thể: Sử dụng ngoài ranh giới theo giấy chứng nhận 73m².

Trên thửa đất 269m² đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203, có 02 ngôi nhà độc lập, được xây dựng kiên cố và có hàng rào tách biệt, cụ thể: Ngôi nhà tọa lạc phía Bắc của Thửa đất: 03 tầng, vợ chồng ông L2 bà T3 đang trực tiếp sử dụng. Ngôi nhà tọa lạc phía Nam của Thửa đất: 02 tầng, vợ chồng ông Đ, bà T2 đang trực tiếp sử dụng.

- Kết quả xác minh tại địa phương: Trên thửa đất 269m² đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203, có 02 ngôi nhà kiên cố, độc lập; ngôi nhà tọa lạc phía Bắc của thửa đất hiện vợ chồng ông L2 bà T3 đang trực tiếp sử dụng; ngôi nhà tọa lạc phía Nam của thửa đất hiện vợ chồng ông Đ, bà T2 đang trực tiếp sử dụng, không xác định được chủ sở hữu.

Như vậy, chị V đã cam kết bằng văn bản để ông Q1, bà H ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng (Đối với QSD đất); Ông Q1, bà H đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng đối với ngôi nhà có diện tích cấp phép xây dựng 103,92m²-tọa lạc ở phía Bắc của Thửa đất. Và có đơn đề nghị xác nhận (Được cơ quan có thẩm quyền xác nhận) ngôi nhà tọa lạc trên thửa đất có diện tích xây dựng 90m² thuộc quyền sở hữu của Ông, Bà nên có đủ căn cứ để xác

định: Toàn bộ tài sản gắn liền với QSD 269m^2 đất theo Giấy chứng nhận số CD 905203 thuộc quyền sở hữu của ông Q1, bà H nên Ô, Bà có quyền ký kết Hợp đồng thế chấp số 82387 ngày 25/08/2022, với Ngân hàng.

2.4 Với những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ để xác định: Các Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện của các bên, có công chứng và đăng ký thế chấp nên đảm bảo quy định pháp luật về thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, khoản 3 Điều 318, Điều 319 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phát mại tài sản. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định thể hiện: Chủ sử dụng đất và sở hữu nhà ở, không sử dụng đúng ranh giới theo Giấy chứng nhận nên chỉ chấp nhận phát mại tài sản đang sử dụng, sở hữu nằm trong ranh giới cấp giấy chứng nhận. Riêng tài sản thế chấp của ông Q, bà L, thì khi xử lý QSD đất mà trên đó (Phần Bắc của thửa đất, tính từ vị trí: 1 đến 2, theo Sơ đồ thửa đất) có công trình thuộc sở hữu của ông P1 bà B thì cần dành cho ông P1, bà B được quyền ưu tiên nếu Ông, Bà có nhu cầu mua (Nhận chuyển nhượng). Trường hợp ông P1, bà B không có nhu cầu thì sau khi xử lý tài sản, Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền có nghĩa vụ trích ra số tiền tương ứng giá trị tài sản (Công trình thuộc sở hữu của ông P1 bà B) để giao cho ông P1, bà B.

3. Về lệ phí tố tụng và án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3.1- Lệ phí tố tụng:

- Lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng lệ phí là 13.664.000 đồng, yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Công ty phải chịu khoản lệ phí này. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Q2 đã tạm chi nên Công ty phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q2 toàn bộ số tiền đã chi theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Lệ phí thu thập tài liệu, chứng cứ: Tổng lệ phí thu thập chứng cứ là 786.000 đồng, Ngân hàng TMCP Q2 đã chi. Do Ngân hàng TMCP Q2 yêu cầu thu thập nên phải tự chịu khoản lệ phí này.

3.2- Án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q2 đối với Công ty được chấp nhận toàn bộ nên Công ty phải chịu 122.867.624 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP Q2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 157; khoản 1 Điều 244; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 3 Luật các Tổ chức tín dụng.

- Điều 101; khoản 1 Điều 102; Điều 212; Điều 299; khoản 7 Điều 323; Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 29 Điều 3; khoản 1 Điều 167 và Điều 179 Luật Đất đai 2013.

- Khoản 2, Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai.

- 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 về yêu cầu trả nợ tiền vay.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H2 phải trả nợ tiền vay còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2, với tổng số tiền (Tính đến ngày 28/6/2024): 14.867.624.183 đồng *(mười bốn tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm tám mươi ba đồng).* Trong đó, tiền gốc: 12.624.999.959 đồng; tiền lãi trong hạn: 207.602.591 đồng; tiền lãi quá hạn: 2.035.021.633 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 37477.22.504.25331 ngày 24/8/2022; thỏa thuận chung trong việc cấp và sử dụng các khoản cấp tín dụng số 37478.22.504.2533142.TT ngày 24/8/2022 *(kèm theo 03 khế ước nhận nợ),* cụ thể:

Khế ước nhận nợ số LD2232931351 ngày 25/11/2022, với tổng số tiền: 5.896.906.422 đồng (Tiền gốc: 4.990.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 43.064.384 đồng, tiền lãi quá hạn: 863.842.038 đồng), tính đến ngày 28/6/2024.

Khế ước nhận nợ số LD2232126680 ngày 17/11/2022, với tổng số tiền: 4.771.993.531 đồng (Tiền gốc: 4.034.999.959 đồng, tiền lãi trong hạn: 25.509.166 đồng, tiền lãi quá hạn: 711.484.406 đồng), tính đến ngày 28/6/2024.

Khế ước nhận nợ số LD2306715038 ngày 08/3/2023, với tổng số tiền: 4.198.724.230 đồng (Tiền gốc: 3.600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 139.029.041 đồng, tiền lãi quá hạn: 459.695.189 đồng), tính đến ngày 28/6/2024.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H2 phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 37477.22.504.25331 ngày 24/8/2022, các thỏa thuận bổ sung và khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi trả hết số nợ tiền vay nêu trên.

2. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay còn lại thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 có quyền tự mình hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp được xác định tại các Hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Quyền sử dụng 269m^2 đất, tại Thửa đất số 310, Tờ bản đồ số 02 của U, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 905203 do Sở TN&MT tỉnh Q cấp ngày 18/11/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Tăng Q1 và bà Hoàng Thị H. Và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82387.22.504.2533142.BĐ ngày 25/08/2022, giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Tăng Q1, bà Hoàng Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2. Và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Quyền sử dụng 347m^2 đất, tại Thửa đất số 242, Tờ bản đồ số: 02 của U, thành phố Đ và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng: 86,6m^2, diện tích sàn: 259,8m^2, cấp (hạng): 1 theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 008137 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 16/05/2017 mang tên hộ ông Nguyễn Tăng Q, bà Nguyễn Thị L. Và ngôi nhà cấp 4 và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 83718.22.504.2533142.BĐ ngày 31/08/2022 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Tăng Q, bà Nguyễn Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2. Và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Khi xử lý quyền sử dụng đất mà trên đó (Phần Bắc của thửa đất, tính từ vị trí: 1-2, theo Sơ đồ thửa đất) có công trình thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tăng P1 và bà Đặng Thị B thì cần dành cho ông P1, bà B được quyền ưu tiên nếu Ông, Bà có nhu cầu mua (Nhận chuyển nhượng). Trường hợp ông P1, bà B không có nhu cầu thì sau khi xử lý tài sản, Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền có nghĩa vụ trích ra số tiền tương ứng giá trị tài sản (Công trình thuộc sở hữu của ông P1 bà B) để giao cho ông Nguyễn Tăng P1 và bà Đặng Thị Bích .

(Có sơ đồ kèm theo).

- Quyền sử dụng 140m^2 đất ở tại đô thị, tại Thửa đất số 60, Tờ bản đồ số 25 của U1, thành phố Đ, theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH tài sản gắn liền với đất số CQ 233861 do Sở TN&MT tỉnh Q, cấp ngày 05/04/2019 mang tên Ông Bùi Công V1 được chỉnh lý trang 4 sang tên ông Nguyễn Tăng P và bà Nguyễn Thị M ngày 11/7/2022. Và các công trình gắn liền với quyền sử dụng đất theo Hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 84298.22.504.2533142.BĐ ngày 08/9/2022 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Tăng P, bà Nguyễn Thị M với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Quyền sử dụng 120m^2 đất ở tại đô thị, tại Thửa đất số 132, Tờ bản đồ số 25 của U1, thành phố Đ, theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH tài sản gắn liền với đất số CQ 233860 do Sở TN&MT tỉnh Q, cấp ngày 05/04/2019 mang tên Ông Bùi Công V1 được chỉnh lý trang 4 sang tên ông Nguyễn Tăng P và bà Nguyễn Thị M ngày 13/10/2022. Và các công trình gắn liền với quyền sử dụng đất theo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 92664.22.504.2533142.BĐ ngày 14/10/2022 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Tăng P, bà Nguyễn Thị M với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

(Có sơ đồ kèm theo).

3- Lệ phí tố tụng:

Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H2 phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 13.664.000 đồng *(mười ba triệu, sáu trăm sáu mươi tư ngàn đồng chẵn)* tiền xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Lệ phí thu thập tài liệu, chứng cứ: Tổng lệ phí thu thập chứng cứ là 786.000 đồng *(bảy trăm tám mươi sáu ngàn đồng chẵn),* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 đã chi. Do Ngân hàng thương mại cổ phần Q2 yêu cầu nên phải tự chịu khoản lệ phí này.

4- Về án phí:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H2 phải chịu 122.867.624 đồng *(một trăm hai mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn, sáu trăm hai mươi tư đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.683.729.000 đồng *(sáu mươi triệu, sáu trăm tám mươi ba ngàn, bảy*

trăm hai mươi chín đồng) theo biên lai thu số 0000017 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

5- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa (Ông Nguyễn Tăng P) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Đông Hà;
- Phòng KTNV TAND tỉnh Q.Trị;
- Chi cục THADS T.P Đông Hà;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tập án.

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

Trần Quốc Huy