

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 08/2024/KDTM-ST

Ngày 19/7/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Ly;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Kim Kinh;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hạ Quyên, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu H- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2022/TLST-KDTM ngày 09/12/2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2024/QĐXXST-KDTM, ngày 10/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2024/QĐST-KDTM ngày 03/5/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2024/QĐST-KDTM ngày 24/5/2024; Thông báo về việc chuyển ngày xét xử số 74/TB-TA ngày 21/6/2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 (sau đây gọi là Ngân hàng); địa chỉ: Tầng E Tòa S, số A C, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phương Thành L, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, địa chỉ nơi làm việc: Tầng E Tòa S C, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn; Ông Trần Tiến D, chức vụ: Phó tổng giám đốc Ngân hàng, địa chỉ nơi làm việc: Tầng E Tòa S C, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số 160/2021/GUQ-CT.HĐQT ngày 08/9/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng); ông D ủy quyền lại cho ông Đoàn O, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng chi nhánh Q, bà Nguyễn Thị Phương C, chức vụ Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng chi nhánh Q; cùng địa chỉ nơi làm việc: Số B đường P, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Theo

Giấy ủy quyền số 2447/2021/GUQ-VAB ngày 13/10/2021 và Giấy ủy quyền số 3607/2023/GUQ-VAB ngày 20/11/2023 của Phó tổng giám đốc), bà C có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 (*sau đây gọi là Công ty V2*), địa chỉ trụ sở: Số C đường N, phường Đ, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Lê Tuấn K, chức vụ: Giám đốc, địa chỉ: Phòng A.4 Tòa nhà IBC, Công trường M, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Lê Thị V sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

2. Ông Tống Văn T sinh năm 1982, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3. Ban Q1 và các khu công nghiệp Q (*sau đây gọi là Ban quản lý*), địa chỉ: Khu đô thị M, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của Ban Q1 và các khu công nghiệp Q: Ông Đàm Minh L1, chức vụ: Phó Trưởng Ban phụ trách, điều hành, địa chỉ nơi làm việc: Khu đô thị M, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (*theo Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q*), ông L1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:*

Ngày 04/02/2010 tại Ngân hàng Q, Ngân hàng đã ký với Công ty V2 hợp đồng tín dụng trung-dài hạn (*cho vay theo dự án*) số 4175/10/VAB-QNg/HĐTDH và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01-4175/10/VAB-QNg/HĐTDH ngày 26/4/2011 để cho Công ty V2 vay số tiền 7.492.630.000 đồng, mục đích: Đầu tư xây dựng dự án Trung tâm khách sạn, nhà hàng và khu dịch vụ tổng hợp tại khu đô thị V (xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), phương thức cho vay: Từng lần, phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả hàng quý, 03 tháng 01 lần, phương thức giải ngân: Chuyển khoản hoặc tiền mặt, thời hạn vay: 120 tháng, kể từ ngày 04/02/2010 đến ngày 04/02/2020, thời gian ân hạn 12 tháng, thời gian trả nợ gốc là 108 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng/kết thúc thời gian ân hạn (nếu có), lãi suất cho vay trong hạn: 1%/tháng (đối với vay bằng VND), 0,65%/tháng (đối với vay bằng vàng), lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng /lần, lãi suất vay quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Công ty V2 đã nhận đủ số tiền vay và ký giấy nhận nợ Ngân hàng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay trên, Ngân hàng và Công ty V2 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 4175/10/VAB-QNg/TCTSTTL ngày 04/02/2010 cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 696 và 697, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp (xây dựng Trung

tâm khách sạn, nhà hàng V3 giải trí, thuộc khu Q- Khu K), thời hạn sử dụng: 7941m² đến ngày 24/8/2056; 1179m² tạm thời, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong quá trình vay, Công ty V2 đã thanh toán cho Ngân hàng 453.724.000 đồng tiền nợ gốc, 693.414.090 đồng tiền nợ lãi, tổng cộng là 1.147.138.090 đồng. Tính đến hết ngày 19/7/2024, Công ty V2 còn nợ Ngân hàng: nợ gốc là 7.038.906.000 đồng; lãi trong hạn: 5.672.404.111 đồng; lãi quá hạn: 15.680.586.619 đồng, tổng cộng là 28.391.896.730 đồng. Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt chậm trả tính đến ngày 25/9/2022 là 11.889.310.780 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty V2 phải trả tổng số tiền 28.391.896.730 đồng đến hết ngày 19/7/2024 và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Trường hợp Công ty V2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty V2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ. Tại Điều 12 của Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp chưa đúng quy định pháp luật nên nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết tranh chấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

** Tại Văn bản trình bày đề ngày 16/01/2023, Biên bản làm việc ngày 31/5/2023; Văn bản trình bày đề ngày 22/11/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty V2 là ông Lê Tuấn K trình bày: Thông nhất với trình bày của Ngân hàng về việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Bị đơn thừa nhận có nợ và đồng ý trả nợ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tài sản của Công ty V2 là toàn bộ công trình xây dựng trên đất bao gồm dự án khu nhà hàng, khách sạn và khu vui chơi giải trí đến nay vẫn chưa hoàn thiện nên chưa thực hiện nghiệm thu công trình. Số cây trồng trên đất không phải là tài sản của Công ty V2. Trên thửa đất 696, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi mà Công ty V2 đã thế chấp cho Ngân hàng có xây dựng được một khối công trình dở dang chưa hoàn thiện, đã xuống cấp, khối công trình này có một phần xây dựng ngoài phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty V2 sẽ tự nguyện tháo dỡ, đập bỏ nếu Ngân hàng hoặc Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.*

** Tại Biên bản làm việc ngày 27/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn T trình bày: Ông là người trồng, sở hữu toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 697, tờ bản đồ số 23, tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, đối với cây keo ông trồng hơn 03 năm, ông đồng ý đốn chặt cây trả lại mặt bằng cho chủ sử dụng đất. Ông không yêu cầu, ý kiến gì thêm.*

** Tại Biên bản làm việc ngày 27/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V trình bày: Bà là người trồng, sở hữu toàn bộ cây trồng trên thửa*

đất số 696, tờ bản đồ số 23, tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, đối với cây keo bà trồng hơn 03 năm, bà đồng ý đốn chặt cây trả lại mặt bằng cho chủ sử dụng đất. bà không yêu cầu, ý kiến gì thêm.

** Tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2023, Công văn số 2725/BQL-QLĐT ngày 26/9/2023, Công văn số 3484/BQL-QLĐT ngày 05/12/2023 và Công văn số 2113/BQL-QLĐT ngày 11/7/2024 của Ban quản lý trình bày ý kiến:* Dự án Trung tâm khách sạn, nhà hàng và dịch vụ tổng hợp do Công ty V2 làm chủ đầu tư được Ban quản lý cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 22/01/2007, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 18/02/2008, lần thứ 02 ngày 28/5/2008, lần 3 ngày 04/6/2009 và lần 4 ngày 30/12/2011. Dự án được Ban quản lý cấp Giấy phép xây dựng tại văn bản số 08/GPXD-BQL ngày 25/4/2008; cấp gia hạn, điều chỉnh Giấy phép xây dựng tại văn bản ngày 04/02/2010. Công ty V2 đã được UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng dự án Trung tâm khách sạn, nhà hàng và vui chơi giải trí tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 24/8/2007 và được điều chỉnh tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 03/7/2009; Sở tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2009, với tổng diện tích 9.120m². Dự án đã được Công ty V2 chấm dứt hoạt động tại Thông báo ngày 16/10/2022 và hồ sơ kèm theo; trên cơ sở đó, Ban quản lý có Thông báo số 386/TB-BQL ngày 22/02/2023 về việc chấm dứt hoạt động dự án. Đồng thời, Ban quản lý có văn bản số 946/BQL-QLTNMT ngày 18/4/2023 gửi Sở T2 xem xét xử lý về đất đai, tài sản trên đất và nghĩa vụ tài chính về đất đối với dự án; tuy nhiên đến nay, Ban quản lý chưa nhận được thông tin liên quan về nội dung này.

** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử, xác minh thu thập chứng cứ, thời hạn tổng đạt các văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, trình tự, thủ tục phiên tòa; nguyên đơn tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty V2 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ là 28.391.896.730 đồng (tính đến hết ngày 19/7/2024) đồng trong đó gồm có nợ gốc là 7.038.906.000 đồng; lãi trong hạn: 5.672.404.111 đồng; lãi quá hạn: 15.680.586.619 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lãi phạt chậm trả tính đến ngày 25/9/2022 là 11.889.310.780 đồng. Trường hợp Công ty V2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để trả nợ

cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty V2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ. Hoàn trả cho Ngân hàng tạm ứng án phí đã nộp, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng do đạt và xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Căn cứ Điều 12 Hợp đồng tín dụng trung-dài hạn (cho vay dự án) số 4175/10/VAB-QNg/HĐTDH ngày 04/02/2010 giữa Ngân hàng-chi nhánh Q và Công ty V2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tuấn K; ông Tống Văn T, bà Lê Thị V, Ban quản lý vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc Công ty V2 phải thanh toán số tiền còn nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 24/5/2024, người đại diện hợp pháp của Công ty V2 thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng số 4175/10/VAB-QNg/HĐTDH và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01-4175/10/VAB-QNg/HĐTDH ngày 26/4/2011 để vay tiền của Ngân hàng, bị đơn đã nhận đủ tiền vay, thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ gốc là 7.038.906.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến thời điểm Tòa án xét xử, đồng ý tiếp tục trả tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử. Căn cứ tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp cho Tòa án và khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc Công ty V2 phải trả tổng số tiền 28.391.896.730 đồng trong đó gồm có nợ gốc là 7.038.906.000 đồng; lãi trong hạn: 5.672.404.111 đồng; lãi quá hạn: 15.680.586.619 đồng đến hết ngày 19/7/2024 và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Công ty V2 đã được Sở T2 thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/7/2009 gồm: Thửa đất số 696, diện tích 5078m², tờ bản đồ số 23 và thửa đất số 697, diện tích 4042m², tờ bản đồ số 23, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp; thời hạn sử dụng: Phần diện tích 7.941m² (gồm 3899m²

thửa đất số 696 và 4042m² thửa đất số 697), thời hạn sử dụng đến ngày 24/8/2056 và phần diện tích tạm giao 1.179m² khi nào Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án thì đơn vị phải bàn giao lại đất và không được bồi thường bất kỳ khoản chi phí nào, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ giải quyết tranh chấp v/v trích đo hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất số 696, 697 do Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi thực hiện thì thửa đất 697 có diện tích đất thực tế là 4017,6m², không có công trình xây dựng trên đất, ranh giới thửa đất có tường gạch xây; thửa đất 696 có diện tích đất thực tế là 5313,0m², trên đất có một khối công trình xây dựng dở dang chưa hoàn thiện, đã xuống cấp, khối công trình này có một phần được đánh ký hiệu STT từ M1,2,3,4 xây dựng ngoài phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty V2 112,5m². Theo Biên bản làm việc ngày 30/5/2023 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi và Công văn số 5457/STNMT-QLĐĐ ngày 09/10/2023 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T2 thì ngày 31/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 4080/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất của Công ty V2 quản lý để thực hiện công trình Tuyến đường giao thông trục chính nối trung tâm phía Bắc và phía Nam đô thị Vạn T1, đối với thửa đất 697 có thu hồi 94m² như vậy thửa đất 697 còn lại diện tích 3948m², Công ty V2 có tường rào bao quanh khu đất cố định nên không có tình trạng lấn, chiếm, tranh chấp đất, diện tích thực tế thửa đất 697 là 4017,6 m² có chênh lệch 69,6 m², diện tích chênh lệch này là do sai sót trong đo đạc. Đối với thửa đất 696, có thu hồi đất 1273 m² như vậy thửa đất 696 còn lại 3805 m², tuy nhiên thửa đất 696 hiện nay có diện tích 3886,3m², diện tích đất tăng lên không phát hiện có tranh chấp hay lấn chiếm, chõng lấn với bất động sản liền kề, Công ty V2 có làm tường rào cố định. Công ty V2 đã sử dụng tiền vay của Ngân hàng để xây dựng khối công trình dự án và được Ban quản lý cấp Giấy phép xây dựng tại văn bản số 08/GPXD-BQL ngày 25/4/2008; cấp gia hạn, điều chỉnh Giấy phép xây dựng tại văn bản ngày 04/02/2010, tuy nhiên phần công trình xây dựng giới hạn bằng các điểm M1,2,3,4 chưa được Ban quản lý cấp điều chỉnh giấy phép xây dựng, Ban quản lý và Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết, Công ty V2 có ý kiến tự nguyện tháo dỡ, đập bỏ nếu Ngân hàng hoặc Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu đối với phần công trình xây dựng không phép này. Người đại diện hợp pháp của Công ty V2 thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp thửa đất 696 và 697, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 4175/10/VAB-QNg/TCTSTTL ngày 04/02/2010 với Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; đồng ý việc Ngân hàng toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại các Điều 342, 348, 351 của Bộ luật dân sự 2005, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Bị đơn,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Văn T, bà Lê Thị V (có cây trồng trên hai thửa đất thế chấp) thống nhất yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì. Người đại diện hợp pháp của Ban quản lý không có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập. Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp Công ty V2 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty V2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngân hàng rút yêu cầu buộc bị đơn thanh toán lãi phạt chậm trả tính đến ngày 25/9/2022 là 11.889.310.780 đồng là tự nguyện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến phản đối, Tòa án tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự, chấp nhận việc rút và đình chỉ đối với yêu cầu của ngân hàng trong vụ án này.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

[4] Về án phí: Công ty V2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng.

[5] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí đo đạc 15.700.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 10.000.000 đồng, tổng cộng là 25.700.000 đồng, Công ty V2 phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên buộc Công ty V2 có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 463, 466, 468, 317, 318, 319, 320, 323, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, 144, 147, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 số tiền còn nợ cụ thể như sau: nợ gốc là 7.038.906.000 đồng (*bảy tỷ không trăm ba mươi tám triệu, chín trăm lẻ sáu nghìn đồng*); lãi trong hạn: 5.672.404.111 đồng (*năm tỷ sáu trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm lẻ bốn nghìn một trăm mười một đồng*); lãi quá hạn: 15.680.586.619 đồng (*mười lăm tỷ sáu trăm tám mươi triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm mười chín đồng*), tổng cộng là 28.391.896.730 đồng (*hai mươi tám tỷ ba trăm chín mươi một triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi đồng*) theo hợp đồng tín dụng trung-dài hạn (*cho vay theo dự án*) số 4175/10/VAB-QNg/HĐTDH và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01-4175/10/VAB-QNg/HĐTDH ngày

26/4/2011 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 (tiền lãi tạm tính đến ngày 19/7/2024).

2. Kể từ ngày 20/7/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện về lãi phạt chậm trả tính đến ngày 25/9/2022 là 11.889.310.780 đồng (*mười một tỷ tám trăm tám mươi chín triệu ba trăm mười nghìn bảy trăm tám mươi đồng*).

4. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 4175/10/VAB-QNg/TCTSTTL ngày 04/02/2010 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 bao gồm thửa đất số 696 và 697, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi và tài sản gắn liền với đất, mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp (xây dựng Trung tâm khách sạn, nhà hàng V3 giải trí, thuộc khu Q- Khu K), thời hạn sử dụng: 7941m² đến ngày 24/8/2056; 1179m² tạm thời, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 887164, số vào sổ cấp GCN: T01331 và số phát hành AN 798181, số vào sổ cấp GCN: T01330 do Sở tài nguyên và môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/7/2009 để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1. Hợp đồng thế chấp được Ban Q1 xác nhận ngày 05/02/2010; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T2 ngày 05/02/2010. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ (*Phần đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 696 và 697, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi có sơ đồ kèm theo bản án là một bộ phận không tách rời bản án*).

5. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 số tiền 71.443.208 đồng (*Bảy mươi một triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm lẻ tám đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004274 ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 phải chịu 136.391.897 đồng (*Một trăm ba mươi sáu triệu ba trăm chín mươi một nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn V2 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 25.700.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng*) chi phí tố tụng mà Ngân hàng đã tạm ứng và đã chi xong.

8. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP Quảng Ngãi;
- CCTHADS TP Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Ly

- Xét hỏi với Nguyên đơn:

1. Hợp đồng tín dụng trung-dài hạn (cho vay theo dự án) ngày 04/02/2010 giữa Việt Á và Vạn Năm do ai thảo?

2. Các điều khoản quy định tại Hợp đồng tín dụng trung-dài hạn (cho vay theo dự án) ngày 04/02/2010 dựa trên quy định nào hay 2 bên tự thỏa thuận? Nếu có căn cứ thì nêu cụ thể?

3. Điều 12 giải quyết tranh chấp có quy định:

- Nếu có tranh chấp giải quyết bằng thỏa thuận, thương lượng.
- Không giải quyết được thì tranh chấp sẽ do Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi VAB có trụ sở giải quyết có đúng k? VAB có nghĩa là Việt Á hay Việt Á chi nhánh Quảng Ngãi?

4. Điều 39. Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ

1. Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Tòa án theo lãnh thổ được xác định như sau:

a) Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, nếu bị đơn là cá nhân hoặc nơi *bị đơn có trụ sở; nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động* quy định tại các **Điều 26, 28, 30 và 32 của Bộ luật này**;

b) **Các đương sự có quyền tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu Tòa án** nơi cư trú, làm việc của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cá nhân *hoặc nơi có trụ sở của nguyên*

đơn, nếu nguyên đơn là cơ quan, tổ chức giải quyết những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại các **điều 26, 28, 30 và 32 của Bộ luật này**;

c) Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết.

Tại sao Ngân hàng không khởi kiện nơi bị đơn có trụ sở là TAND quận 1, thành phố Hồ Chí Minh mà khởi kiện tại TAND thành phố Quảng Ngãi? Căn cứ vào quy định nào? Luật quy định nếu 2 bên lựa chọn Tòa án thì phải là Tòa nơi có trụ sở của nguyên đơn tức là trụ sở chính của Ngân hàng Việt Á tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội chứ ko phải trụ sở của chi nhánh, ý kiến ngân hàng như thế nào (Ngân hàng có phải lựa chọn Tòa án theo Điều 40 LTT không)?

5. Điều 40. Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn, người yêu cầu

1. **Nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp về dân sự**, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu không biết nơi cư trú, làm việc, trụ sở của bị đơn thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở cuối cùng hoặc nơi bị đơn có tài sản giải quyết;

b) **Nếu tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết;**

c) Nếu bị đơn không có nơi cư trú, làm việc, trụ sở ở Việt Nam hoặc vụ án về tranh chấp việc cấp dưỡng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết;

d) Nếu tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở hoặc nơi xảy ra việc gây thiệt hại giải quyết;

đ) Nếu tranh chấp về bồi thường thiệt hại, trợ cấp khi chấm dứt hợp đồng lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, quyền và lợi ích liên quan đến việc làm, tiền lương, thu nhập và các điều kiện lao động khác đối với người lao động thì nguyên đơn là người lao động có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc giải quyết;

e) Nếu tranh chấp phát sinh từ việc sử dụng lao động của người cai thầu hoặc người có vai trò trung gian thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi người sử dụng lao động là chủ chính cư trú, làm việc, có trụ sở hoặc nơi người cai thầu, người có vai trò trung gian cư trú, làm việc giải quyết;

g) Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết;

h) Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết;

i) Nếu tranh chấp bất động sản mà bất động sản có ở nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các bất động sản giải quyết.

Bên

5. Trước thời điểm ngày 04/02/2010, Công ty Vạn Năm đã vay tiền Ngân hàng bao giờ chưa? Nếu có thì trả nợ như thế nào?

6. Vạn Năm có giấy/đề nghị vay vốn không? Đề nghị Ngân hàng cung cấp

7. Vì sao Ngân hàng quyết định cho vay? Ngân hàng có phải là đối tác cho vay dự án tại Quảng Ngãi không? Ngân hàng đồng ý cho vay số tiền lên đến 8 tỷ thời điểm 2010 có phải là rất lớn không? Ngân hàng khi cho vay số tiền như vậy thì quy định về đối tượng khách hàng phải như thế nào, tính khả thi việc trả nợ như thế nào, ngân hàng có hồ sơ khảo sát, đánh giá năng lực khách hàng để đảm bảo thu hồi nợ không? Nếu có cung cấp cho HĐXX, nếu không có thì vì sao? Luật các tổ chức tín dụng/ngân hàng nhà nước/bản thân ngân hàng có quy định không?

8. Thời điểm đó Ngân hàng được cho vay vàng không? Căn cứ quy định nào?

9. Điều 1 HĐ có quy định: *Bên vay cam kết sử dụng vốn vay đúng mục đích, không sử dụng tiền vay vào mục đích trái pháp luật dưới bất cứ hình thức nào, làm sao Ngân hàng kiểm tra được điều này? cho doanh nghiệp ngoài tỉnh vay số tiền lớn như vậy thì sao đảm bảo họ sử dụng đúng mục đích để có thể thu hồi nợ?*

10. Điều 1 HĐ có quy định: *Phương thức cho vay từng lần* nghĩa là như thế nào? Tại sao lại quy định như vậy? Tại sao không cho vay 01 lần? Căn cứ vào quy định nào?

Điều 1 HĐ quy định “*Mỗi lần nhận tiền vay, bên vay ký giấy nhận nợ kèm theo các chứng từ, tài liệu, chứng minh mục đích sử dụng tiền vay phù hợp với khoản 1.1 Điều 1 của HĐ*” mục 1.1 là mục nào? Mỗi lần nhận tiền vay Việt Á có kèm chứng từ không? Nếu có thì ngân hàng cung cấp cho HĐXX, nếu không thì lý do vì sao không thực hiện theo quy định của HĐ?

11. Vạn Năm nhận tiền vay bao nhiêu lần? Nêu cụ thể thời gian và số tiền?

1. Giấy nhận nợ lần 1 ngày 06/02/2010 nhận nợ 905 chỉ vàng SJC, thời điểm này tương đương bao nhiêu tiền? Mục đích sử dụng tiền vay: Tạm ứng 30% giá trị HĐ kinh tế số 01-10/HĐKT-KL nghĩa là gì? Tại sao lại có số hợp đồng này? Chứng từ kèm theo gồm những tài liệu gì? Cung cấp cho HĐXX (02 ngày sau khi ký hợp đồng tín dụng)

(*Giấy đề nghị chuyển đổi nợ vay bằng vàng sang việt nam đồng-áp dụng đối với khách hàng cá nhân*) quy đổi 905 chỉ vàng SJC 3.324.065.000 đồng (3.673.000 đồng/chỉ)

2. (03 tháng 09 ngày sau khi ký hợp đồng tín dụng) Giấy nhận nợ lần 2 ngày 13/5/2010, mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền thi công đợt 1, đề nghị chuyển khoản 676.000.000 đồng, ngân hàng chấp nhận giải ngân vì lý do gì? Thi công đợt 1 thực hiện cụ thể những việc gì? Chứng từ Vạn Năm nộp để chứng minh có không? Cung cấp cho HĐXX (Văn bản ngày 01/11/2023 của nguyên đơn: Tường rào, công ngõ)

3. (07 tháng 26 ngày sau) Giấy nhận nợ lần 3 ngày 30/9/2010, mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền thi công đợt 2, đề nghị chuyển khoản 729.483.000 đồng, ngân hàng chấp nhận giải ngân vì lý do gì? Thi công đợt 2 thực hiện cụ thể những việc gì? Chứng từ Vạn Năm nộp để chứng minh có không? Cung cấp cho HĐXX (Văn bản ngày 01/11/2023 của nguyên đơn: HM Nhà hàng, mục: Phần móng) Ngân hàng có kiểm tra sử dụng vốn vay sau thời gian ký HĐ tín dụng không (Đã cho vay 4,7 tỷ hơn 50% giá trị HĐ) thì tài sản sử dụng từ vốn vay đã hình thành chưa? Như thế nào? Trả tiền thi công 2 đợt cho ra được sản phẩm như thế nào Ngân hàng có tài liệu gì để xác minh không? Cung cấp cho HĐXX.

4. (khoảng 18 tháng 19 ngày sau khi ký hợp đồng tín dụng) Giấy nhận nợ lần 4 ngày 23/8/2011, Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền thi công đợt 4, đề nghị chuyển khoản 100% của số tiền 1.420.082.000 đồng, ngân hàng chấp nhận giải ngân vì lý do gì? Thi công đợt 3 lúc nào mà có đợt 4, ai thảo các mẫu này? thực hiện cụ thể những việc gì? Chứng từ Vạn Năm nộp để chứng minh có không?

- Theo tài liệu Ngân hàng nộp cho Tòa án thì Vạn Năm được Ban QL Khu kinh tế Dung Quất cấp Giấy phép xây dựng khu văn phòng cho thuê khởi công tháng 5/2008, hoàn thành 3/2009; hạ tầng kỹ thuật khu văn phòng cho thuê khởi công tháng 5/2008, hoàn thành 3/2009; khu nhà hàng khởi công tháng 5/2008, hoàn thành 3/2009- Gia hạn, điều chỉnh giấy phép các hạng mục khu văn phòng thời gian hoàn thành tháng 12/2010. Tại sao đến tháng 8/2011 chưa hoàn thành mà vẫn cấp vốn? Có kiểm tra, xử lý vấn đề không? Thời điểm này đã chấp nhận cấp vốn hơn 6,1 tỷ là hơn 2/3 giá trị hợp đồng đã hình thành tài sản chưa?

- Giấy phép chỉ rõ cách thức xây dựng, hoàn thiện công trình, chỉ giới xây dựng: xây ở vị trí nào, cách tim đường bao nhiêu mét về hướng nào, chiều cao bao nhiêu, diện tích bao nhiêu, tại thời điểm này khi giải ngân ra Ngân hàng có kiểm tra tiến độ và mức độ hoàn thành dự án không? Dự án xây có đúng chưa? Vì sao Vạn Năm xây không đúng giấy phép, không đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ngân hàng vẫn tiếp tục rót vốn? Ngân hàng có thực hiện mục 4.1.1 HĐ tín dụng không?

5. Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và Vạn Năm thời gian nào? Có mấy HĐ thế chấp? Có thừa thuận sửa đổi, bổ sung không? HĐ quy định thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ HĐ tín dụng nào? Tài sản bảo đảm là tài sản nào? Có thể chấp quyền sử dụng đất không? Đất được cấp GCN cho Vạn Năm khi nào? Căn cứ vào quy định nào của pháp luật Ngân hàng nhận thế chấp đất cấp cho dự án? Hợp đồng có được công chứng, chứng thực không? Tại sao có xác nhận của BQL dự án? Xác nhận có thay thế công chứng, chứng thực không? Căn cứ vào quy định pháp lý nào?

Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 173 của Luật này.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng;

c) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

6. Tài sản hình thành trong tương lai nhận thế chấp là tài sản gì? (*Khu nhà hàng 02 tầng; tường rào công ngõ; đường nội bộ sân để xe, cây xanh; hệ thống cấp thoát nước; đường dây 22kv và TBA 160kvva trên thửa đất 696*), có thể chấp ts thửa 697 không?

7. Dự án của Vạn Năm đâu chỉ xây nhà hàng mà còn có khu văn phòng cho thuê (diện tích 1.815,2m²), Khu nhà hàng (khoảng 1.600 m²), tường rào, (hiện nay diện

tích xây dựng trên bản vẽ là g3 871m²), vậy Ngân hàng chỉ ra tài sản thế chấp Ngân hàng (như trên+ cây xanh+ mái ngói...) yêu cầu Tòa án giải quyết nằm ở vị trí nào trên thửa đất 696 hiện nay?
(*chỉ thế chấp khu nhà hàng*)

8. Tại sao Vạn Năm đã ngừng xây dựng từ tháng 01/2011 mà Ngân hàng vẫn tiếp tục cấp vốn?

- Xét hỏi với Bị đơn:

