

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH QUẢNG BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 15/2024/KDTM-ST

Ngày 19/7/2024

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 H, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Mỹ Hạnh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xuân Văn

Bà Nguyễn Thị Ngân Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Tuyết Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Việt Hà- Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Bình xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 62/2023/TLST-KDTM ngày 03/11/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2024/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 6 năm 2024; Thông báo hoãn phiên tòa số 92/2024/TB-HPT ngày 24/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

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

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh B, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quảng Bình.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hà Đức T - Trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quảng Bình, theo Quyết định ủy quyền số 793/QĐ-BIDV ngày 02/7/2021; Địa chỉ: Số 189 đường Hữu Nghị, phường Đ, thành phố H, Quảng Bình, ông Tuấn có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH TM H;

Người đại diện pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Chức vụ: Thành viên góp vốn của Công ty TNHH TM H; địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình; bà Hương vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1966; địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng; bà Hương vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Trà My, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số 39 Nguyễn Sơn, phường N, thành phố H, tỉnh Quảng Bình, đt: 0935.074.666; chị Trà My vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Phương Duy, sinh năm: 1992; địa chỉ: số 39 Phan Bội Châu, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Bình, đt: 0849.345777; anh Duy vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Quốc Khánh, sinh năm 1987, cư trú: Tổ dân phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Bình; ông Khánh vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:*

Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi là Ngân hàng) cho Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng (sau đây gọi là Công ty Nguyễn Duy Hưng) vay vốn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/5890411/HĐTD ngày 24/04/2017. Nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng: Hạn mức cấp tín dụng mỗi lần: 20.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng chẵn); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Quảng Bình đã giải ngân cho Công ty Nguyễn Duy Hưng 16 lần, tổng cộng số tiền đã giải ngân cho vay là **33.842.000.000 VND**, cụ thể:

Lần 1: Theo Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2017/HĐTD ngày 25/04/2017, số tiền nhận nợ: 1.625.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 7,0%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 25/12/2017.

Lần 2: Theo Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.02/2017/HĐTD ngày 25/04/2017, số tiền nhận nợ: 1.630.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 7,0%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý,

ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 25/12/2017.

Lần 3: Theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2017/HĐTD ngày 26/04/2017, số tiền nhận nợ: 1.615.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 7,0%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 26/12/2017.

Lần 4: Theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2017/HĐTD ngày 26/04/2017, số tiền nhận nợ: 1.606.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 7,0%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 26/12/2017.

Lần 5: Theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2017/HĐTD ngày 27/04/2017, số tiền nhận nợ: 400.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 7,0%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 27/12/2017.

Lần 6: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.06/2017/5890411/HĐTD ngày 24/07/2017, số tiền nhận nợ: 1.450.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 26/03/2018.

Lần 7: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.07/2017/5890411/HĐTD ngày 25/07/2017, số tiền nhận nợ: 1.480.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 26/03/2018.

Lần 8: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.08/2017/5890411/HĐTD ngày 26/07/2017, số tiền nhận nợ: 1.475.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày

trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 26/03/2018.

Lần 9: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.09/2017/5890411/HĐTD ngày 27/07/2017, số tiền nhận nợ: 1.405.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 27/03/2018.

Lần 10: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.10/2017/5890411/HĐTD ngày 27/07/2017, số tiền nhận nợ: 1.500.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 27/03/2018.

Lần 11: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.11/2017/5890411/HĐTD ngày 14/09/2017, số tiền nhận nợ: 5.475.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2017. Lịch trả nợ gốc: ngày 14/05/2018.

Lần 12: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.12/2017/5890411/HĐTD ngày 20/12/2017, số tiền nhận nợ: 3.500.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/03/2018. Lịch trả nợ gốc: ngày 20/08/2018.

Lần 13: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.13/2017/5890411/HĐTD ngày 22/12/2017, số tiền nhận nợ: 3.376.000.000 VND. Thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất vay trong hạn: 6,5%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/03/2018. Lịch trả nợ gốc: ngày 22/08/2018.

Lần 14: Theo Bảng kê rút vốn số 01/2018/5890411/HĐTD ngày 23/03/2018, số tiền nhận nợ: 1.450.000.000 VND. Thời hạn vay: 250 ngày, lãi suất vay trong hạn: 8,45%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2018. Lịch trả nợ gốc: ngày 28/11/2018.

Lần 15: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.14/2017/5890411/HĐTD ngày 26/03/2018, số tiền nhận nợ: 2.955.000.000 VND. Thời hạn vay: 249 ngày,

lãi suất vay trong hạn: 8,45%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2018. Lịch trả nợ gốc: ngày 30/11/2018.

Lần 16: Theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.15/2017/5890411/HĐTD ngày 27/03/2018, số tiền nhận nợ: 2.900.000.000 VND. Thời hạn vay: 250 ngày, lãi suất vay trong hạn: 8,45%/năm, cố định trong thời gian hiệu lực hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất được trả định kỳ hàng quý và không muộn hơn ngày 25 của tháng cuối quý, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2018. Lịch trả nợ gốc: ngày 02/12/2018.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 116; tờ bản đồ số 13; thôn Lục Giang, xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG256653 do UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/07/2011, cấp cho ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140; tờ bản đồ số 13; thôn Lục Giang, xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG256654 do UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/07/2011, cấp cho ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị H

theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 01/2016/5890411/HĐBĐ ngày 10/11/2016

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 409; tờ bản đồ số 33; địa chỉ: phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 703201 do UBND thành phố H cấp ngày 14/03/2012, cấp cho ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị H *theo* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐ ngày 26/11/2013 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐBS ngày 27/11/2013).

Các Hợp đồng thế chấp giữa Công ty TNHH TM H với BIDV đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Khoản vay của Công ty Nguyễn Duy Hưng đã đến hạn trả nợ lãi, nợ gốc nhưng Công ty không thực hiện việc trả nợ, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn dư nợ của khách hàng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, làm việc, đôn đốc và đã tạo điều kiện để Công ty trả nợ nhưng Công ty vẫn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi theo quy định. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Bình: Buộc Công ty TNHH TM H phải trả ngay cho BIDV số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 15/9/2023 là: 28.491.769.835 VND (trong đó: Dư

nợ gốc: 16.256.588.000 VND; dư nợ lãi trong hạn: 8.576.315.491 VND; dư nợ lãi quá hạn: 3.658.866.344 VND).

Kể từ ngày 16/9/2023, Công ty Nguyễn Duy Hưng còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền dư nợ gốc còn lại chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản vay này.

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

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì Công ty TNHH TM H vẫn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho BIDV.

Ngày 03/06/2024, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc 2.296.760.000VND và không yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140; tờ bản đồ số 13; thôn Lục Giang, xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG256654 do UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/07/2011, cấp cho ông: Nguyễn Công T và bà: Nguyễn Thị H và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140; tờ bản đồ số 13; thôn Lục Giang, xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG256654 do UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/07/2011, cấp cho ông: Nguyễn Công T và bà: Nguyễn Thị H **theo** Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/5890411/HĐBĐ ngày 10/11/2016.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo pháp luật của bị đơn - Công ty Nguyễn Duy Hưng và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Công ty Nguyễn Duy Hưng thừa nhận việc Công ty đã ký các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Đ, thừa nhận dư nợ vay bao gồm nợ gốc và nợ lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng thực tế. Thời gian gần đây, Công ty Nguyễn Duy Hưng gặp khó khăn về tài chính, hoạt động kinh doanh dường như ngừng đã ngừng hẳn do ông Nguyễn Công T, chồng bà Hương- là Giám đốc Công ty bị chết đột ngột do tai nạn. Hiện tại, Công ty Nguyễn Duy Hưng không còn nguồn thu nào từ hoạt động kinh doanh để trả nợ cho Ngân hàng, Vì vậy, bà đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp mà Công ty Nguyễn Duy Hưng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ký kết để giải quyết vụ án theo quy định pháp

luật.

Vì điều kiện sức khỏe, bà Hương đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt mình.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Trà My, anh Nguyễn Phương Duy (là các con đẻ của ông Nguyễn Công T) trình bày ý kiến:

Công ty Nguyễn Duy Hưng do bố của các anh, chị là ông Nguyễn Công T làm giám đốc. Kể từ khi ông Thắng chết đột ngột thì mọi hoạt động kinh doanh của Công ty ngừng hẳn. Đến nay, không còn nguồn thu nào để trả nợ cho Ngân hàng. Đối với các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Thắng đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Nguyễn Duy Hưng tại Ngân hàng thì anh Duy, chị My đồng ý theo phương án xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nguồn trả nợ cho Công ty Nguyễn Duy Hưng, anh chị không có yêu cầu gì đối với các tài sản này. Vì điều kiện thời gian, cả anh Nguyễn Phương Duy và chị Nguyễn Trà My đều có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt mình.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã chi trả tiền đo đạc, thẩm định tài sản. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tài sản thế chấp ngày 08/12/2023 thể hiện:

- Về đất: Thửa đất số 409, tờ bản đồ 33, địa chỉ: Phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình, GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị H. Diện tích, kích thước theo kết quả đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền. Diện tích đất sử dụng thực tế tăng 67,3 m² so với diện tích theo GCNQSD đất được cấp.

- Về tài sản gắn liền với đất: Nhà ở xây dựng kiên cố 03 tầng; hàng rào, cổng bao quanh khuôn viên. Tài sản gắn liền với đất chưa được đăng ký quyền sở hữu. Tình trạng sử dụng: Ổn định, không có tranh chấp.

Theo yêu cầu của Tòa án về việc có ý kiến đối với phần diện tích đất được xác định là hộ ông Thắng, bà Hương sử dụng vượt quá diện tích được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tại Công văn số 352/UBND ngày 01/4/2024, Ủy ban nhân dân phường Bắc Nghĩa thành phố H phúc đáp với nội dung xác định: Phần diện tích đất tăng thêm một phần do hộ ông Thắng, bà Hương sử dụng lấn chiếm đất BCS (phần phía trước, mặt tiền của thửa đất); một phần tăng do lấn sang thửa đất liền kề của ông Trần Quốc Khánh (phần giáp thửa đất số 85).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc Khánh trình bày ý kiến:

Ông Khánh là chủ sử dụng đất của thửa đất số 85, tờ bản đồ số 53, địa chỉ TDP 3, phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc đất do ông

nhận chuyển nhượng tặng cho từ bố mẹ ông là ông Trần Văn Thế và bà Trương Thị Ngân. Thửa đất ông hiện có vị trí liền kề với thửa đất số 409, tờ bản đồ 33, thuộc quyền sử dụng của ông Thắng, bà Hương. Quá trình sử dụng đất, ông Thắng, bà Hương đã xây dựng nhà ở (mái tầng 3) có lấn qua một phần diện tích đất của ông. Sau đó hai bên đã thỏa thuận là ông Khánh bán cho bà Hương, ông Thắng phần diện tích xây dựng lấn chiếm đó với giá mua bán 10.000.000 đồng. Việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản, ông không rõ diện tích đất cụ thể đã chuyển nhượng và thời gian mua bán. Sau khi hoàn tất việc mua bán thì ông Thắng, bà Hương đã xây dựng hàng rào, khuôn viên như hiện tại nhằm xác định ranh giới, diện tích của hai thửa đất. Nay Ngân hàng khởi kiện để xử lý tài sản thế chấp là thửa đất của ông Thắng, bà Hương thì ông Khánh không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án công nhận diện tích, ranh giới thửa đất của ông và thửa đất của ông Thắng, bà Hương theo diện tích thực tế hiện tại hai hộ đang sử dụng, theo hàng rào khuôn viên mà ông Thắng, bà Hương đã xây dựng. Hiện tại do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và của ông Thắng, bà Hương đều đang thế chấp tại Ngân hàng. Lúc nào có điều kiện ông sẽ tiến hành thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích theo diện tích đất còn lại thực tế gia đình ông đang sử dụng. Ông Khánh có đơn đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện ngày 03/10/2023 và Đơn sửa đổi bổ sung Đơn khởi kiện ngày 03/6/2024, yêu cầu Hội đồng xét xử buộc Công ty Nguyễn Duy Hưng phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tính đến ngày 19/7/2024 là: **27.937.270.632 VND** (trong đó: Dư nợ gốc: 13.959.828.000 VND; dư nợ lãi trong hạn: 1.258.582.805 VND; dư nợ lãi quá hạn: 12.718.859.828 VND và phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh tính từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay, Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải trả theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm

quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 409; tờ bản đồ số 33; phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 703201 do UBND thành phố H cấp ngày 14/03/2012, cấp cho ông: Nguyễn Công T và bà: Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐ ngày 26/11/2013 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐBS ngày 27/11/2013.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, cùng có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

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

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

Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều: 317, 318, 319, 320, 321, 322, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu cầu còn lại: buộc Công ty Nguyễn Duy Hưng phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tính đến ngày 19/7/2024 là: **27.937.270.632 VND** (trong đó: Dư nợ gốc: 13.959.828.000 VND; dư nợ lãi trong hạn: 1.258.582.805 VND; dư nợ lãi quá hạn: 12.718.859.828 VND và phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh tính từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng không thanh toán nợ theo yêu cầu của BIDV nêu trên thì BIDV có quyền tự xử lý hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Bị đơn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng kể từ sau ngày 19/7/2024 cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho BIDV.

Án phí, chi phí thẩm định: Buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và 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 các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp "Kinh doanh thương mại", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng có trụ sở tại phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Nguyễn Thị H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Duy Phương, chị Nguyễn Trà My, anh Trần Quốc Khánh, bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng tất cả đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật TTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên

2. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc là 2.296.760.000VND và không yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140; tờ bản đồ số 13; thôn Lục Giang, xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG256654 do UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/07/2011, cấp cho ông: Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị H và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140; tờ bản đồ số 13; thôn Lục Giang, xã Trường Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG256654 do UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/07/2011, cấp cho ông: Nguyễn Công T và bà: Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/5890411/HĐBĐ ngày 10/11/2016.

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn:

*. Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể mà nguyên đơn bà bị đơn đã ký kết đã được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của hai bên, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại

Điều 117 của Bộ luật Dân sự và quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty Nguyễn Duy Hưng phải thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, HĐXX xét thấy quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Nguyễn Duy Hưng đều thừa nhận về việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và số tiền dư nợ phát sinh đến thời điểm hiện tại như trên là đúng thực tế. Theo đó, đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về số tiền nợ gốc: Tại phiên tòa, đại diện của Ngân hàng yêu cầu Công ty Nguyễn Duy Hưng thanh toán tổng số tiền nợ gốc còn lại của các Hợp đồng tín dụng đã ký kết tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 13.959.828.000 VND. Xét thấy, việc Công ty Nguyễn Duy Hưng có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ với tổng số tiền nợ gốc 33.842.000.000 VND là đúng thực tế. Quá trình vay vốn, Công ty đã trả được số tiền gốc 19.882.172.000 VNĐ. Như vậy, tính đến ngày 19/7/2024, Công ty Nguyễn Duy Hưng còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 13.959.828.000 VND. Vì vậy, cần buộc Công ty Nguyễn Duy Hưng thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc còn lại là phù hợp

- Về số tiền nợ lãi: Xét thấy, Hợp đồng vay vốn giữa BIDV với Công ty Nguyễn Duy Hưng thuộc hợp đồng vay có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận về lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng và sự thỏa thuận về lãi này phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình vay vốn, Công ty Nguyễn Duy Hưng đã thanh toán được một số tiền lãi phát sinh. Đến ngày 19/7/2024, Công ty Nguyễn Duy Hưng còn nợ lãi là 13.977.442.633 VND, bao gồm dư nợ lãi trong hạn: 1.258.582.805 VND; dư nợ lãi quá hạn: 12.718.859.828 VND. Vì vậy, cần buộc Công ty Nguyễn Duy Hưng thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 466 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Nguyễn Duy Hưng phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tính đến ngày 19/7/2024 là: 27.937.270.632 VND (trong đó: Dư nợ gốc: 13.959.828.000 VND; dư nợ lãi trong hạn: 1.258.582.805 VND; dư nợ lãi quá hạn: 12.718.859.828 VND và phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh tính từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/5890411/HĐTD ngày 24/04/2017 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết.

*. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

Để bảo đảm cho việc vay vốn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, bên bảo

đảm là ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 409; tờ bản đồ số 33; phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 703201 do UBND thành phố H cấp ngày 14/03/2012, cấp cho ông: Nguyễn Công T và bà: Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐ ngày 26/11/2013 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐBS ngày 27/11/2013.

Tại biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2023 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 409; tờ bản đồ số 33; phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình thể hiện thực tế sử dụng đất tăng 67,3 m² so với diện tích theo GCNQSD đất được cấp.

Xét ý kiến trình bày của ông Trần Quốc Khánh và bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích đất ông Thắng, bà Hương sử dụng vượt Giấy chứng nhận có vị trí liền kề với thửa đất ông Trần Quốc Khánh. HĐXX ghi nhận sự tự nguyện công nhận việc mua bán diện tích đất nói trên. Người sử dụng đất có quyền, nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, biến động tăng giảm diện tích theo kết quả đo đạc thực tế (Sơ đồ đính kèm Bản án).

Đối với phần diện tích tăng thêm được xác định hộ ông Thắng, bà Hương sử dụng lấn chiếm đất BCS, HĐXX kiến nghị UBND phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật.

Căn cứ thỏa thuận của các bên tại “Điều 2: Tài sản thế chấp” của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐ ngày 26/11/2013 có nội dung:

Tài sản thế chấp gồm:

1. Quyền sử dụng đất

...2. Tài sản gắn liền với đất:

Tất cả các tài sản đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và các công trình do Bên thế chấp cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đều thuộc tài sản đảm bảo.

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

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

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị

đơn là Công ty Nguyễn Duy Hưng phải chịu án phí kinh doanh và thương mại sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP Đ.

- Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng có nghĩa vụ hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 228, 271, 273 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các điều 117, 280, 299, 301, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự;
- Các điều: 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

2. Về nội dung:

2.1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng thanh toán số tiền nợ gốc 2.296.760.000VND và xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/5890411/HĐBĐ ngày 10/11/2016 đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng:

Buộc Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tính đến ngày 19/7/2024 là: **27.937.270.632 VND** (Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi ngàn, sáu trăm ba mươi hai đồng), bao gồm: Dư nợ gốc: 13.959.828.000 VND; dư nợ lãi trong hạn: 1.258.582.805 VND; dư nợ lãi quá hạn: 12.718.859.828 VND.

Kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 409; tờ bản đồ số 33; diện tích theo Giấy chứng nhận được cấp: 246,7m², diện tích sử dụng thực tế 314,6m². Tình trạng sử dụng đất: Ổn định, không có tranh chấp; địa chỉ: Phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 703201 do UBND thành phố H cấp ngày 14/03/2012 mang tên ông: Nguyễn Công T và bà: Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐ ngày 26/11/2013 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2013/HĐBS ngày 27/11/2013.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường Bắc Nghĩa, thành phố H, tỉnh Quảng Bình xử phạt vi phạm hành chính đối với phần đất hộ ông Thắng, bà Hương sử dụng lấn chiếm đất công có diện tích: 46,3 m².

- Công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 21m² giữa ông Trần Quốc Khánh với bà Nguyễn Thị H, người sử dụng đất có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động tăng đối với phần diện tích sử dụng tăng thêm được xác định sử dụng ổn định, không có tranh chấp, do nhận chuyển nhượng theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Buộc Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 135.937.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn đồng chẵn*).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 68.245.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi lăm ngàn đồng chẵn*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001726 ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Bình.

- Về chi phí tố tụng khác: Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 15.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng chẵn*). Buộc Công ty TNHH Thương mại Nguyễn Duy Hưng có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 15.000.000 đồng mà Ngân hàng đã chi tạm ứng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành

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

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất)

Nơi nhận:

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

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

Mai Thị Mỹ Hạnh