

Bản án số: 03/2024/KDTM-PT

Ngày: 15 - 5 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và xử lý tài sản thế chấp”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và bà Từ Thị Hải Dương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2023/TLPT- KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/ KDTM - ST ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2024/QĐ -PT ngày 06 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐ-PT ngày 27/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2024/QĐ-PT ngày 27/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2024/QĐ-PT ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty Q; địa chỉ: phường L, quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T - Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng B; địa chỉ: quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng B: Ông Lưu Quyết Th, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B tham gia tố tụng: Ông Chu Văn Th - Chuyên viên cao cấp Phòng xử lý nợ khối QLRR, Ngân hàng B, Địa chỉ: phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 44/2022/UQ-BVB ngày 04/01/2022), ông Th có mặt tại phiên tòa.

2. **Bị đơn:** Công ty T; Địa chỉ: Đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn D - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty, ông D có mặt tại phiên tòa.

3. **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn V - Luật sư - Văn phòng Luật sư Gi thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: ngõ 81 phố H, phường O, quận Đ, Thành Phố Hà Nội, ông V có mặt tại phiên tòa.

4. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Hồ Văn D, sinh năm 1963 và bà Trịnh Thị V, sinh năm 1966
Địa chỉ: Đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị V: Ông Hồ Văn D, ông D có mặt tại phiên tòa.

- Ngân hàng B

Địa chỉ: phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Ông Chu Văn Th - Chuyên viên cao cấp Phòng xử lý nợ - Khối QLRR Ngân hàng B.

Địa chỉ: phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023, ông Th có mặt tại phiên tòa.

5. *Người kháng cáo*: Công ty T, bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2022, bản tự khai, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng B và Công ty T có ký kết với nhau các Hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ngày 13/10/2016, có nội dung: Ngân hàng B cho Công ty T vay số tiền 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng). Thời hạn vay tối đa: 144 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay: 10,9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mục đích sử dụng tiền vay: Thực hiện dự án mở rộng khách sạn Tân Bình. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T đủ số tiền 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty T đã trả được số tiền 21.672.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng) tiền nợ gốc. Số dư nợ gốc còn lại là: 108.328.000.000 đồng (Một trăm linh tám tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu đồng).

2. Hợp đồng tín dụng số: 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018, có nội dung: Ngân hàng B cho Công ty T vay số tiền 65.899.000.000 đồng (Sáu mươi lăm tỷ, tám trăm chín mươi chín triệu đồng), thời hạn vay tối đa: 144 tháng, lãi suất vay: 11%/năm, Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mục đích sử dụng tiền vay: thực hiện dự án mở rộng khách sạn T. Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T số tiền 55.868.890.746 đồng (Năm mươi lăm tỷ, tám trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm chín mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng). Số tiền còn lại 10.030.109.254 đồng (Mười tỷ, không trăm ba mươi triệu, một trăm lẻ chín nghìn, hai trăm năm mươi tư đồng) Ngân hàng chưa giải ngân cho Công ty T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã trả được nợ gốc cho Ngân hàng số tiền: 2.214.150.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm mười bốn triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng). Dư nợ gốc còn lại là: 53.654.740.746 đồng (Năm mươi ba tỷ, sáu trăm năm mươi tư triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng).

Để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty T, vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

1. Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Đường L, phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình (Khách sạn T 7 tầng). Theo GCN QSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số BM 025499; thửa đất số 142, tờ bản đồ 16; số vào sổ cấp GCN: CH00248 do UBND TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/12/2012 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.B.16.HĐTC.HCM ngày 17/10/2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình ngày 17/10/2016;

2. Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường L, phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình (Khách sạn T 13 tầng). Theo GCN QSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số BM 025708; thửa đất số 141, tờ bản đồ 16; số vào sổ cấp GCN: CH00229 do UBND TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13/11/2012 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.A.16.HĐTC.HCM ngày 13/10/2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình ngày 13/10/2016;

3. Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 16 tại phường phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình. Theo GCN QSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số BE 321524 do UBND TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/4/2011 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V; Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (các công trình xây dựng) thuộc Khách sạn T (phần mở rộng) được xây dựng tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, theo Giấy phép xây dựng số 4161/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/11/2017 và Hợp đồng thế chấp số 1266666.A.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình ngày 04/6/2018;

5. Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15 tại phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình. Theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 996055; Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00725 do UBND TP. Đồng Hới cấp ngày 11/01/2008 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.D.16.HĐTC.HCM ngày 17/10/2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình ngày 17/10/2016;

6. Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Tổ dân phố N, phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CI 996716; Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18, diện tích 114,1 m² đất ở tại đô thị; Số vào sổ cấp GCN: CS00759 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 01/12/2017 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.B.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình ngày 04/6/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Ngân hàng đã tiến hành việc thông báo, đốc thúc và tạo điều kiện cho Công ty T thanh toán các khoản nợ nhưng Ngân hàng không nhận được sự hợp tác từ phía Công ty T. Việc vi phạm nghĩa vụ của bên vay vốn là Công ty T đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho vay là Ngân hàng B.

Ngày 25/5/2022, Ngân hàng B đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty T cho Công ty Q theo Hợp đồng mua bán nợ số 116/2022/MBN ngày 25/5/2022.

Theo đó, tạm tính đến ngày 21/11/2023, Công ty T còn nợ Công ty Q số tiền: **265.919.013.977 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 161.982.740.746 đồng; Nợ lãi trong hạn: 59.596.790.469 đồng; Nợ lãi quá hạn: 44.339.482.762 đồng. Chi tiết công nợ theo từng Hợp đồng tín dụng đã ký kết như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ký kết ngày 13/10/2016: Tổng nợ: **178.758.146.795 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 108.328.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 39.563.626.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 30.866.519.823 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018: Tổng nợ: **87.160.867.182 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 53.654.740.746 đồng, nợ lãi trong hạn: 20.033.163.497 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.472.962.939 đồng.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau đây:

- Buộc Công ty T thanh toán ngay cho Công ty Q tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 21/11/2023 là: **265.919.013.977 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 161.982.740.746 đồng; Nợ lãi trong hạn: 59.596.790.469 đồng; Nợ lãi quá hạn: 44.339.482.762 đồng và các khoản chi phí phát sinh khác (nếu có) theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi Công ty T thanh toán hết các nghĩa vụ nợ.

- Trong trường hợp kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực mà Công ty T không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty Q, Công ty Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp nêu trên theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ thanh toán hết các nghĩa vụ trả nợ của Công ty T đối với Công ty Q thì Công ty T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ đó cho Công ty Q.

Bị đơn Công ty T do ông Hồ Văn D đại diện trình bày tại Bản tự khai, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa:

Bị đơn Công ty T thống nhất theo các nội dung nguyên đơn đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án về nội dung, quá trình ký kết và thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, cụ thể:

Ngày 13/10/2016, Công ty T và Ngân hàng B ký Hợp đồng tín dụng số: 0563/2016/HĐTD1/BVB03. Ngân hàng B cho Công ty T vay số tiền 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng). Hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay theo hạn mức quy định.

Ngày 04/6/2018, Công ty T và Ngân hàng B ký Hợp đồng tín dụng số: 0728/2018/HĐTD1/BVB03. Ngân hàng B thỏa thuận cho Công ty T vay số tiền

65.899.000.000 đồng (Sáu mươi lăm tỷ, tám trăm chín mươi chín triệu đồng). Quá trình thực hiện Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T số tiền 55.868.890.746 đồng (Năm mươi lăm tỷ, tám trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm chín mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng). Số tiền còn lại 10.030.109.254 đồng (Mười tỷ, không trăm ba mươi triệu, một trăm lẻ chín nghìn, hai trăm năm mươi tư đồng) Ngân hàng chưa thực hiện giải ngân cho Công ty T theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tổng dư nợ gốc của Công ty T theo Hợp đồng tín dụng số: 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ngày 13/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số: 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 là: 161.982.740.746 đồng (Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng). Công ty T đã thanh toán được số tiền nợ gốc và lãi quá hạn: 3.408.114.000đồng; số tiền nợ lãi trong hạn: 894.451.559 đồng

Công ty Q sau khi mua nợ của Ngân hàng B. Công ty Q và Ngân hàng TMCP Bảo Việt được ủy quyền đã không thực hiện đúng Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính phủ và Thông tư 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước. Cụ thể:

Không thực hiện theo khoản 2, 3 và 4 Điều 16; khoản 1, 3 và 4 Điều 17; khoản 1 Điều 18 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP của Chính phủ; điểm d khoản 1 Điều 23; Điều 27; Điều 28; Điều 29; Điều 30; Điều 31 Thông tư 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước.

Lý do dẫn đến doanh nghiệp nợ xấu: Ngân hàng B đã không thực hiện việc giải ngân cho Công ty T số tiền 10.030.109.254 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 nên Doanh nghiệp thiếu tiền để hoàn thiện dự án Khách sạn T, buộc Doanh nghiệp phải huy động nguồn vốn khác để hoàn thiện dự án dẫn đến dự án chậm tiến độ so với thời gian dự kiến xây dựng. Khách sạn Tân Bình được đưa vào khai thác sử dụng chậm so với kế hoạch, chậm có nguồn thu để trả nợ ngân hàng. Mặt khác do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 và suy thoái kinh tế nên ảnh hưởng đến ngành du lịch quốc tế và trong nước, nguồn thu từ kinh doanh dịch vụ khách sạn giảm sút nghiêm trọng nên doanh nghiệp không có nguồn thanh toán cho Ngân hàng.

Hiện nay dịch bệnh tạm thời được kiểm soát, nền kinh tế bắt đầu hồi phục, việc kinh doanh của doanh nghiệp dần đi vào ổn định. Khách sạn Tân Bình là dự án tốt, có tiềm năng, tình hình kinh tế tỉnh Quảng Bình nói riêng cũng đang phát triển mạnh về du lịch. Công T đề nghị với nguyên đơn:

- + Xem xét cơ cấu lại thời hạn trả khoản nợ cho doanh nghiệp
- + Điều chỉnh lãi suất của các khoản nợ xấu cho doanh nghiệp
- + Miễn, giảm lãi phạt, phí và lãi vay đã quá hạn thanh toán cho doanh nghiệp
- + Chuyển khoản nợ xấu đã mua thành vốn góp để tham gia cơ cấu lại doanh nghiệp.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/11/2022 bị đơn Công ty T có yêu cầu phản tố với các nội dung:

- Yêu cầu Ngân hàng B (nay là Công ty Q) bồi thường thiệt hại cho Công ty T số tiền 10.030.109.254 đồng do Ngân hàng B vi phạm Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 về nghĩa vụ giải ngân.

Ngày 01/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T đối với yêu cầu như trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn D, bà Trịnh Thị V.*

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trịnh Thị V đã ủy quyền cho ông Hồ Văn D tham gia tố tụng, ông Hồ Văn D trình bày như sau:

Thông nhất như ý kiến trình bày của của bị đơn. Vợ chồng ông có thể chấp tài sản cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng B. Tuy nhiên hiện nay do nhiều lý do dẫn đến hoạt động kinh doanh của Công ty T gặp khó khăn, ông bà cũng có đề nghị Ngân hàng có chính sách khoan nợ, giãn nợ, giảm miễn lãi, bỏ lãi phạt để doanh nghiệp xây dựng phương án trả nợ gốc lãi cho Ngân hàng.

** Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B trình bày:*

Yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng Ngân hàng B vi phạm nghĩa vụ giải ngân theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là không có căn cứ, vì: tại thời điểm ký kết các Hợp đồng tín dụng tổng giá trị các tài sản đảm bảo của Công ty T theo định giá của Ngân hàng B là 268.943.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến tháng 01/2019, Ngân hàng B định giá lại toàn bộ tài sản đảm bảo tại thời điểm đó có giá trị là 210.703.000.000 đồng. Như vậy giá trị tài sản đảm bảo không đảm bảo hệ số tín dụng (70%) nên theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là bên cho vay sẽ không tiếp tục giải ngân nhằm đảm bảo an toàn hoạt động hệ thống và ngăn ngừa rủi ro khoản vay. Tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng 0728/2018/HĐTD1/BVB03 quy định về điều kiện rút vốn/giải ngân: *“Khách hàng không xảy ra bất kỳ sự kiện, sự việc... điều kiện. hoặc thay đổi theo định giá của Ngân hàng là có ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến việc kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản, khả năng thanh toán.”*

Bên cạnh đó, tại mục 2 Điều 6 của Hợp đồng tín dụng 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: *“ Trong thời gian nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng được quyền chủ động định giá lại tài sản đảm bảo theo quy định nội bộ của Ngân hàng. Trường hợp giá trị định giá lại tài sản giảm dẫn đến không tuân thủ điều kiện về hệ số tín dụng thì khách hàng phải bổ sung tài sản khác hoặc giảm số dư tín dụng theo yêu cầu của Ngân hàng”*.

Ngày 19/3/2019, Ngân hàng B đã gửi đến Công ty T Công văn số 177/2019/CV-BVB nêu rõ căn cứ pháp lý và lý do Ngân hàng không tiếp tục giải ngân đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Như vậy, việc Ngân hàng B không tiếp tục giải ngân số tiền theo Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của Hợp đồng tín dụng 0728/2018/HĐTD1/BVB03 đã ký kết ngày 04/6/2018 giữa Công ty T và Ngân hàng B và quy định của pháp luật liên quan.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Công ty Q thống nhất như ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng B đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/KDTM-ST ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 200 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 129, 131, Điều 298, Điều 299, Điều 323, 325, Điều 463, Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ các Điều: 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Q đối với Công ty T về tranh chấp Hợp đồng tín dụng:

Buộc Công ty T phải trả cho Công ty Q tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/11/2023) là: **265.919.013.977** đồng (Hai trăm sáu mươi lăm tỷ, chín trăm mười chín triệu, không trăm mười ba nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 161.982.740.746 đồng; Nợ lãi trong hạn: 59.596.790.469 đồng; Nợ lãi quá hạn: 44.339.482.762 đồng và các khoản chi phí phát sinh khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ngày 13/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 mà các bên đã ký kết cho đến khi Công ty T thanh toán hết các nghĩa vụ nợ.

Kể từ ngày 22/11/2023, Công ty T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi tính trên 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 vay này. 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.

Bản án còn tuyên về xử lý tài sản thế chấp, án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Tại Thông báo số 23/2023/QĐ-SCBSBA ngày 11 tháng 12 năm 2023 về sửa chữa, bổ sung bản án, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 29/2023/KDTM-ST ngày 21/11/2023 về phần án phí.

* Ngày 04/12/2023 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T với nội dung: Không nhất trí với toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Toà án xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng B đã ký kết các Hợp đồng tín dụng với Công ty T về việc cho vay với mục đích thực hiện dự án mở rộng khách sạn T là có mục đích lợi nhuận và tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại nên đây là tranh chấp kinh doanh thương mại; Phía bị đơn Công ty T có trụ sở tại thành phố Đ nên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ngân hàng B với Công ty T đã ký kết các Hợp đồng tín dụng cho vay:

+ Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ngày 13/10/2016, Ngân hàng B cho Công ty T vay số tiền 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng). Thời hạn vay tối đa: 144 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay: 10,9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mục đích sử dụng tiền vay: Thực hiện dự án mở rộng khách sạn T. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng B đã giải ngân 130.000.000.000 đồng, Công ty T đã trả được số tiền gốc 21.672.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng). Số dư nợ gốc còn lại là: 108.328.000.000 đồng (Một trăm linh tám tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số: 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018, Ngân hàng B cho Công ty T vay số tiền 65.899.000.000 đồng (Sáu mươi lăm tỷ, tám trăm chín mươi chín triệu đồng), thời hạn vay tối đa: 144 tháng, lãi suất vay: 11%/năm, Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mục đích sử dụng tiền vay: Thực hiện dự án mở rộng khách sạn T. Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T số tiền 55.868.890.746 đồng (Năm mươi lăm tỷ, tám trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm chín mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng). Số tiền còn lại 10.030.109.254 đồng (Mười tỷ, không trăm ba mươi triệu, một trăm lẻ chín nghìn, hai trăm năm mươi tư đồng) Ngân hàng chưa giải ngân cho Công ty T, do giá trị các tài sản thế chấp đã được Ngân hàng B định giá lại thấp hơn giá trị tài sản khi thế chấp.

- Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của các khoản vay của Công ty T, vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V đã thế chấp cho Ngân hàng B các tài sản là Quyền sử

dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ 16; thửa đất số 141, tờ bản đồ 16; thửa đất số 23, tờ bản đồ 16 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (các công trình xây dựng) thuộc Khách sạn T (phần mở rộng) được xây dựng tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16; thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15; thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18 tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Tất cả các Hợp đồng thế chấp các tài sản trên đã được Công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên, Công ty T đã không thực hiện đúng cam kết về thời hạn trả nợ vay là vi phạm nghĩa vụ của bên vay vốn, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho vay là Ngân hàng B.

* Ngày 25/5/2022, Ngân hàng B đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty T cho Công ty Q theo Hợp đồng mua bán nợ số 116/2022/MBN ngày 25/5/2022.

Công ty Q đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Công ty T phải trả nợ cho Công ty Q tổng số tiền tính đến ngày 21/11/2023, là: **265.919.013.977 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 161.982.740.746 đồng; Nợ lãi trong hạn: 59.596.790.469 đồng; Nợ lãi quá hạn: 44.339.482.762 đồng, trong đó:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ký kết ngày 13/10/2016: Tổng nợ: **178.758.146.795 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 108.328.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 39.563.626.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 30.866.519.823 đồng;

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018: Tổng nợ: **87.160.867.182 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 53.654.740.746 đồng, nợ lãi trong hạn: 20.033.163.497 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.472.962.939 đồng.

* Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng: Công ty Q sau khi mua nợ của Ngân hàng B. Công ty Q và Ngân hàng B được ủy quyền đã không thực hiện đúng theo khoản 2, 3 và 4 Điều 16; Khoản 1; 3 và 4 Điều 17; Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 53/2013NĐ-CP của Chính Phủ. Điểm d khoản 1 Điều 23; Điều 27; Điều 28; Điều 29; Điều 30; Điều 31 Thông tư 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước. Dẫn đến doanh nghiệp nợ xấu: Việc Ngân hàng TMCP Bảo Việt đã không thực hiện việc giải ngân cho Công ty T số tiền 10.030.109.254 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 nên Doanh nghiệp thiếu tiền để hoàn thiện dự án Khách sạn T, buộc Doanh nghiệp phải huy động nguồn vốn khác để hoàn thiện dự án dẫn đến dự án chậm tiến độ so với thời gian dự kiến xây dựng. Công ty T đề nghị với nguyên đơn Công ty Q: Xem xét cơ cấu lại thời hạn trả khoản nợ cho doanh nghiệp; Điều chỉnh lãi suất của các khoản nợ xấu cho doanh nghiệp; Miễn, giảm lãi phạt, phí và lãi vay đã quá hạn thanh toán cho doanh nghiệp; Chuyển khoản nợ xấu đã mua thành vốn góp để tham gia cơ cấu lại doanh nghiệp.

Tuy nhiên, qua xem xét trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận đã ký kết trong các Hợp đồng tín dụng là do lỗi hoàn toàn của Công ty T, mặc dù Ngân hàng Bảo Việt đã nhiều lần yêu cầu Công ty T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty T không thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc Công ty T có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Công ty Q và xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố Công ty T với nội dung:

- Yêu cầu Ngân hàng B (nay là Công ty Q) bồi thường thiệt hại cho Công ty T số tiền 10.030.109.254 đồng do Ngân hàng B vi phạm Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 về nghĩa vụ giải ngân.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 25/5/2022, Ngân hàng B đã bán khoản nợ của Công ty T cho Công ty Q theo Hợp đồng mua bán khoản nợ số 116/2022/MBN. Căn cứ các Điều 12, 14, 16 của Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 về thành lập, tổ chức hoạt động của Công ty Q. Điều 5, Điều 7 của Thông tư số 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về việc mua, bán và xử lý nợ xấu của Công ty Q thì việc mua bán nợ giữa Công ty Q và Ngân hàng B bảo đảm, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Công ty T phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Q.

Về giải ngân các khoản vốn vay: Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ngày 13/10/2016, Ngân hàng Bảo Việt đã giải ngân cho Công ty T đủ số tiền 130.000.000.000 đồng (đạt 100% hạn mức tín dụng thỏa thuận); Đối với Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018, Ngân hàng B đã giải ngân cho Công ty T số tiền 55.868.890.746 đồng trên tổng số tiền theo hạn mức tín dụng thỏa thuận là 65.899.000.000 đồng (đạt 84,8% hạn mức tín dụng). Việc Ngân hàng B không giải ngân số tiền còn lại là do giá trị tài sản thế chấp của Công ty T và bên thứ ba được Ngân hàng B định giá lại vào tháng 01/2019 bị giảm so với tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thế chấp. Tại Thông báo số 16A/2019/TB-BDS ngày 27/3/2019 của Ngân hàng B về việc thông báo kết quả định giá lại tài sản bảo đảm đối với khách hàng: Công ty T. Ngân hàng B không giải ngân cho Công ty T là phù hợp với cam kết tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng 0728/2018/HĐTD1/BVB03 quy định về điều kiện rút vốn/giải ngân: *“Khách hàng không xảy ra bất kỳ sự kiện, sự việc, hành vi, điều kiện. hoặc thay đổi theo đánh giá của Ngân hàng là có ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến việc kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản, khả năng thanh toán, khả năng thực hiện Hợp đồng kể từ thời điểm ký Hợp đồng này”*.

Tại Công văn số 18/2019/CV ngày 12/4/2019, Công ty T gửi Ngân hàng B có nội dung: *“...ngày 19/3/2019 Doanh nghiệp nhận được Công văn số 177/2019/CV/BVB-HCM và Công văn số 178/2019/CV/BVB-HCM v/v phúc đáp công văn đề nghị giải ngân DA, theo đó Ngân hàng đã tự đánh giá lại tài sản đảm bảo cho 02 hợp đồng vay trên bị giảm (theo như giá trị đánh giá mới của ngân hàng B thì không đủ để đảm bảo cho dư nợ hiện tại của doanh nghiệp tại ngân hàng B...”*. Như vậy, việc định giá lại các tài sản thế chấp, Công ty T cũng đã biết, mặc dù Công ty T không đồng ý nhưng tại khoản 5 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số: 1266666.A.16.HĐTC.HCM ngày 13/10/2016; khoản 5 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số: 1266666.B.16.HĐTC.HCM ngày 17/10/2016; khoản 5 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số: 1266666.D.16.HĐTC.HCM ngày 17/10/2016; Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số: 1266666.A.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018; Hợp đồng thế chấp số: 1266666.B.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018 quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: *“ Trong thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này, B Bank được quyền chủ động định giá lại tài sản đảm*

bảo theo các quy định nội bộ của B Bank...” và cũng tại khoản 2 Điều 6 Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 quy định về Biện pháp bảo đảm: “Trong thời gian nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng được quyền chủ động định giá lại tài sản bảo đảm theo quy định nội bộ của Ngân hàng. Trường hợp giá trị định giá lại tài sản giảm dẫn đến không tuân thủ điều kiện về hệ số tín dụng thì khách hàng phải bổ sung tài sản khác hoặc giảm số dư tín dụng theo yêu cầu của Ngân hàng”.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 10.030.109.254 đồng vì cho rằng Ngân hàng B vi phạm Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 về nghĩa vụ giải ngân là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trà không có cơ sở.

[3]. Từ nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty T, cần giữ nguyên toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

[4]. Do kháng cáo của bị đơn Công ty T không được chấp nhận nên Công ty T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 200 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 129, 131, Điều 298, Điều 299, Điều 323, 325, Điều 463, Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều: 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 306 Luật Thương mại; 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,

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T. Giữ nguyên toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 29/2023/KDTM - ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Q đối với Công ty T về tranh chấp Hợp đồng tín dụng:

Buộc Công ty T phải trả cho Công ty Q tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/11/2023) là: **265.919.013.977 đồng** (Hai trăm sáu mươi lăm tỷ, chín trăm mười chín triệu, không trăm mười ba nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 161.982.740.746 đồng; Nợ lãi trong hạn: 59.596.790.469 đồng; Nợ lãi quá hạn: 44.339.482.762 đồng và các khoản chi phí phát sinh khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0563/2016/HĐTD1/BVB03 ngày 13/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số 0728/2018/HĐTD1/BVB03 ngày 04/6/2018 mà các bên đã ký kết cho đến khi Công ty T thanh toán hết các nghĩa vụ nợ.

Kể từ ngày 22/11/2023, Công ty T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi tính trên 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 vay này. 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 T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Công ty Q thì Công ty T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản đã thế chấp sau: đường L, phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình (Khách sạn 7 tầng). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 025499; thửa đất số 142, tờ bản đồ 16; số vào sổ cấp GCN: CH00248 do UBND TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/12/2012 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.B.16.HĐTC.HCM ngày 17/10/2016.

- Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường L, phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình (Khách sạn Tân Bình 13 tầng). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 025708; thửa đất số 141, tờ bản đồ 16; số vào sổ cấp GCN: CH00229 do UBND TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13/11/2012 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.A.16.HĐTC.HCM ngày 13/10/2016.

- Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 16 tại phường Đ, TP. Đ, 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 BE 321524 do TP.Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/4/2011 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V Hợp đồng thế chấp số 1266666.A.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018; Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (các công trình xây dựng) thuộc Khách sạn T (phần mở rộng) được xây dựng tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16 (Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 321524), theo Giấy phép xây dựng số 4161/GPXD do Sở Xây Dựng Tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/11/2017 theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.A.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018.

- Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15 tại phường Đ, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình. Theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 996055; Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00725 do UBND TP Đồng Hới cấp ngày 11/01/2008 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.D.16.HĐTC.HCM ngày 17/10/2016.

- Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Tổ dân phố N, phường H (nay là phường Đ), TP. Đ, tỉnh Quảng Bình. theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CI 996716; Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18; Số vào sổ cấp GCN: CS00759 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 01/12/2017 cho ông Hồ Văn D và bà Trịnh Thị V theo Hợp đồng thế chấp số 1266666.B.18.HĐTC.HCM ngày 04/6/2018.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không

đủ thanh toán hết các nghĩa vụ trả nợ của Công ty T đối với Công ty Q thì Công ty T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Công ty Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T đối với nguyên đơn Công ty Q về việc yêu cầu bồi thường số tiền 10.030.109.254 đồng (Mười tỷ, không trăm ba mươi triệu, một trăm lẻ chín nghìn, hai trăm năm mươi tư đồng).

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Buộc Công ty T phải chịu 383.949.000 đồng (*Ba trăm tám mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 59.015.000 đồng (Năm mươi chín triệu, không trăm mười lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001359 ngày 30/11/2022 và số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001006 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, số tiền án phí Công ty T còn phải nộp tiếp là: 324.934.000 đồng (Ba trăm hai mươi tư triệu, chín trăm ba mươi tư nghìn đồng);

- Trả lại cho Công ty Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 171.070.900 đồng (*Một trăm bảy mươi một triệu, không trăm bảy mươi ngàn, chín trăm đồng*) theo Biên lai thu số 0001290 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Công ty Q thỏa thuận chịu toàn bộ số tiền 9.500.000 đồng (Chín triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản (số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ tại Tòa án sơ thẩm).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/5/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký*)

Nguyễn Thái Sơn

