

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 18 /2023/ KDTM -ST

Ngày: 13 / 7 / 2023

V/v: "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đức Bản

Ông Trương Quang Lương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hoà – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 17/2022/TLST-KDTM ngày 26/7/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2023/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP N; Địa chỉ: Số 108, đường Trần Hưng Đ, quận Hoàn K, Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Minh B - Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP N;

Đại diện theo ủy quyền là các ông: Ông Phan Thế M – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP N Chi nhánh Quảng Bình; Ông Nguyễn Trung T; Chức vụ: Phó phòng Tổng hợp Ngân hàng TMCP N CN Quảng Bình; Ông Trần Quang C, Chức vụ: Trưởng phòng Tổng hợp Ngân hàng TMCP N CN Quảng Bình; *Địa chỉ cần báo:* Ngân hàng TMCP N CN Quảng Bình; Số 50, đường Lý Thường K, TP. Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Ông Trần Quang C có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình; Giấy CNĐKKD số: 3101071877 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp; *Đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Ngọc N; Sinh năm: 1991; Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ trụ sở chính: 197 đường Quang T, phường Phú H, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Bà Nguyễn Thị Ngọc N vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc N; Sinh năm: 1991; Địa chỉ: 17 đường Nguyễn Phan C, Phường Vỹ D, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; Bà Nguyễn Thị Ngọc N vắng mặt.

2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N là:* Ông Trương Văn B - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Công B; Địa chỉ: Số 20 đường Thái P, Tổ dân phố 6, phường Nam L, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; Ông Trương Văn B có mặt tại phiên toà.

3. Ông Trương Đình H; Sinh năm: 1969; Địa chỉ thường trú: 320/2 Huỳnh Văn B, phường 11, Quận Phú N, thành phố Hồ Chí Minh; Ông Trương Đình H có mặt tại phiên toà.

4. Công ty TNHH Đầu tư Khải T; Giấy CNĐKKD: 3101070143 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp lần đầu ngày 21/5/2019; Địa chỉ trụ sở chính: 55 Lê L, phường Đồng H, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Linh P; Sinh năm: 1967- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị; (Hiện nay, bà P đang bị Tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Vĩnh L). Bà Phạm Thị Linh P vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền là: Ông Tống Phước Hoàng H; Sinh năm: 1982 - Chức vụ: Phó Giám đốc và ông Cao Phạm Tấn M; Sinh năm: 1993; Địa chỉ: 881 Trần Hưng Đ, phường 1, Quận 5, TP Hồ Chí Minh. Ông Tống Phước Hoàng H và ông Cao Phạm Tấn M vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Linh P; Sinh năm: 1967; Địa chỉ: 881 Trần Hưng Đ, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh; (Hiện nay, bà P đang bị Tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Vĩnh Long). Bà Phạm Thị Linh P vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị Lệ H; Sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 14, ngõ Cầu D, phường Đại K, quận Hoàng M, TP Hà Nội. Bà Phạm Thị Lệ H vắng mặt tại phiên toà.

- *Đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Lệ H là Công ty Luật TNHH MTV Ánh Trọng T; Đại diện theo pháp luật là bà Lã Thị Á – Sinh năm: 1986 – Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Số 14, ngõ Cầu D, phường Đại K, quận Hoàng M, thành phố Hà Nội. Bà Lã Thị Á vắng mặt tại phiên toà.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn, Ngân hàng TMCP N trong đơn khởi kiện và trong các văn bản tố tụng trình bày:

Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình do bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc đã ký kết với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình Hợp đồng cho vay hạn mức số 806004543174/2021-HĐCVHM/NHCT470-KHANGKHAQB ngày 27/05/2021, số tiền vay: 13.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ đồng chẵn), thời hạn cho vay: 12 tháng, phương thức cho vay: hạn mức tín dụng; mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; kiến trúc

và tư vấn kỹ thuật có liên quan, quảng cáo...và các hoạt động kinh doanh khác theo đăng ký kinh doanh của công ty Kỳ hạn trả lãi: 01 tháng/kỳ vào ngày 7. Lãi suất cho vay áp dụng lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời gian cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ, nhưng tối đa không quá 12 tháng. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình đã ký kết hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/07/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 334764, số vào sổ cấp GCN: CH 03635 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 25/06/2019 mang tên Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình. Thông tin cụ thể về tài sản:

- + Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Bình P, phường Đức Ninh Đ, TP Đồng H, tỉnh Quảng Bình.
- + Thửa đất số: 35 Tờ bản đồ số: 17
- + Diện tích: 160 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi mét vuông)
- + Hình thức sử dụng: sở hữu riêng
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- + Thời hạn sử dụng: lâu dài
- + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- + Giá trị tài sản được định giá gần nhất ngày 14/05/2021: 1.500.000.000 đồng.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T195(38-7)-TBĐ25-CG168014/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H – bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

- + Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CG 168014 số vào sổ cấp giấy: CS/01873-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/03/2018 mang tên Ông Trương Đình H – bên thứ 3 thế chấp tài sản. Thông tin cụ thể về tài sản:
- + Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- + Thửa đất số: 195 (38-7) Tờ bản đồ số: 25
- + Diện tích: 157,6 m² (bằng chữ: Một trăm năm mươi bảy phẩy sáu mét vuông)
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 157,6 m²; Sử dụng chung: không
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 80,0 m² ; Đất nông nghiệp: 77,6 m²
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất nông nghiệp: Đến 15/10/2043

- + Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 80,0 m² ; Công nhận QSDĐ như giao không thu tiền sử dụng đất 77,6 m².
- + Giá trị tài sản được định giá gần nhất ngày 04/12/2019: 1.786.710.050 đồng

3. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

- + Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 650149 vào sổ cấp GCN: CT 07449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang Công ty TNHH Đầu tư Khải T. Thông tin cụ thể về tài sản:
- + Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, Phường Nam L, Thành phố Đồng H, Quảng Bình.
- + Thửa đất số: 98 Tờ bản đồ số: 14
- + Diện tích: 1492,0 m² (bằng chữ: Một ngàn bốn trăm chín mươi hai phẩy không mét vuông)
- + Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
- + Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
- + Thời hạn sử dụng: Đến ngày 12 tháng 5 năm 2067
- + Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần
- + Giá trị tài sản được định giá gần nhất ngày 18/11/2019: 11.936.000.000 đồng.

4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197(38-9)-TBĐ25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Ông Trương Đình H – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

- + Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 168016 số vào sổ cấp giấy: **CS/01875-2018** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/03/2018 mang tên Ông Trương Đình H. Thông tin cụ thể về tài sản:
- + Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- + Thửa đất số: 197 (38-9) Tờ bản đồ số: 25
- + Diện tích: 113,0 m² (bằng chữ: Một trăm mười ba mét vuông)
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 113,0 m²; Sử dụng chung: không
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 70,0 m² ; Đất nông nghiệp: 43,0 m²
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất nông nghiệp: Đến 15/10/2043

- + Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 70,0 m²; Công nhận QSDĐ như giao không thu tiền sử dụng đất 43,0 m²
- + Ghi chú: Thửa 38-4 diện tích 111,2 m² đất ở làm lối đi chung
- + Giá trị tài sản được định giá gần nhất ngày 04/12/2019: **1.340.000.000** đồng.

Từ ngày 07/12/2021, khoản vay đến kỳ hạn trả lãi nhưng Công ty không trả được nên khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn theo quy định.

Chồng của Giám đốc Công ty đã bị Công an tỉnh Thừa Thiên Huế bắt vào ngày 18/10/2021, do đó công việc kinh doanh của N gặp rất nhiều khó khăn trong kinh doanh. Mọi hoạt động của Công ty đã tạm dừng để phục vụ điều tra của Công an.

Tổng dư nợ của Công ty (tạm tính đến ngày 19/5/2022) là:

Đơn vị tính: đồng

TT	Số HĐTD	Nợ gốc	Lãi quá hạn	Lãi phạt	Tổng cộng
1	806004543174/2021-HĐCVHM/NHCT470-KHANGKHAQB	9.969.000.000	446.587.556	0	10.415.587.556
Tổng cộng		9.969.000.000	446.587.556	0	10.415.587.556

Căn cứ Luật Dân sự, các quy định của Pháp luật và các điều khoản thoả thuận tại hợp đồng cho vay số 806004543174/2021-HĐCVHM/NHCT470-KHANGKHAQB ngày 27/05/2021; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/07/2019; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825-T195(38-7)-TBĐ25-CG168014/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825-T197(38-9)-TBĐ25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019; đã quy định rõ về quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch vay vốn, bên thế chấp. Theo đó, Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình do Bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc đã vi phạm các thoả thuận tại hợp đồng tín dụng. Ông Trương Đình H, Công ty TNHH Đầu tư Khải T - bên thế chấp tài sản đã không thực hiện đúng cam kết đã ký kết với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình;

Do đó Ngân hàng TMCP N yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình giải quyết các nội dung sau:

- Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình do bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết của bên vay vốn tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình số tiền nợ (tạm tính đến ngày 19/05/2022) cụ thể là: Tại hợp đồng cho vay số 806004543174/2021-HĐCVHM/NHCT470-KHANGKHAQB ngày 27/05/2021 với tổng số tiền nợ là: 10.415.587.556 đồng (Trong đó, nợ gốc: 9.969.000.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 446.587.556 đồng).

- Trường hợp Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình trả nợ không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng TMCP N thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tuyên xử lý tài sản bảo đảm của Công ty và bên thứ 3 thế chấp tài sản là Ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T. Cụ thể là các tài sản đảm bảo sau:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 17, Diện tích 160 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi mét vuông); Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Bình P, phường Đức Ninh Đ, TP Đồng 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 CR 334754, số vào sổ cấp GCN: CH 03624 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 25/6/2019 mang tên Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T195(38-7)-TBĐ25-CG168014/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Ông Trương Đình H – bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 195(38-7), Tờ bản đồ số 25, Diện tích 157,6 m² (bằng chữ: Một trăm năm mươi bảy phẩy sáu mét vuông); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CG 168014 số vào sổ cấp giấy: CS/01873-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/3/2018 mang tên Ông Trương Đình H – bên thứ 3 thế chấp tài sản.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197(38-9)-TBĐ25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 197 (38-9), Tờ bản đồ số 25, Diện tích: 113,0 m² (bằng chữ: Một trăm mười ba mét vuông); Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 168016 số vào sổ cấp giấy: CS/01875-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/3/2018 mang tên ông Trương Đình H.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 14: Diện tích: 1492,0 m² (bằng chữ: Một ngàn bốn trăm chín mươi hai phẩy không mét vuông); Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, Phường Nam L, Thành phố Đồng H, Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 650149 vào sổ cấp GCN: CT 07449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T.

- Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình tiếp tục trả tiền lãi quá hạn, phí phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn, phí đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực tế cho đến khi thi hành án xong theo quy định.

Tuy nhiên, sau đó Nguyên đơn đã rút 1 phần yêu cầu khởi kiện tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 12/4/2023, nội dung cụ thể:

Tài sản thế chấp Ngân hàng đề nghị Tòa án không tuyên xử lý là: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T195(38-7)-TBĐ25-CG168014/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H – bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CG 168014 số vào sổ cấp giấy: CS/01873-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/03/2018 mang tên ông Trương Đình H – bên thứ 3 thế chấp tài sản. Thông tin cụ thể về tài sản: Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thửa đất số: **195 (38-7)** Tờ bản đồ số: **25** Diện tích: 157,6 m² (bằng chữ: Một trăm năm mươi bảy phẩy sáu mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 157,6 m²; Sử dụng chung: không; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 80,0 m² ;

Đất nông nghiệp: 77,6 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất nông nghiệp: Đến 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 80,0 m² ; Công nhận QSDĐ như giao không thu tiền sử dụng đất 77,6 m²; Ghi chú: Thừa thất có 48,5 m² đất thuộc chỉ giới đường bộ.

* Ý kiến của bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Ngọc N: Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn Nguyễn Thị Ngọc N không có mặt tại địa chỉ đăng ký trụ sở công ty, không đến Tòa án để viết bản tự khai. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành niêm yết các quyết định, tiến hành xác minh nơi đặt trụ sở công ty, lập các biên bản không tiến hành tổng đạt trực tiếp được cho bà N có xác nhận của chính quyền địa phương, niêm yết công khai các văn bản tố tụng.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc N:

Tại Đơn xin hoãn phiên hoà giải của bà N ngày 13/11/2022 bà N thừa nhận đã nhận được Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải của Toà án nhưng bà N trình bày do sức khoẻ không đảm bảo nên chưa tham gia phiên hoà giải được. Đồng thời bà N xin hoãn phiên hoà giải ngày 15 tháng 11 năm 2022 để bà N có thêm thời gian điều trị và tham gia phiên hoà giải lần sau. Tuy nhiên, sau đó bà N không đến Toà án theo giấy triệu tập nên không có ý kiến tự khai.

* Ý kiến của luật sư Trương Văn B người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Nguyễn Thị Ngọc N:

Ông B trình bày hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình đúng quy định. Tuy nhiên các tài sản thế chấp hiện đang bị các cơ quan điều tra phong tỏa, nhưng ông B không cung cấp được các tài liệu liên quan đến việc phong tỏa tài sản nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết theo pháp luật.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình H:

Tại bản trình bày ý kiến ngày 05/4/2023 gửi Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, ông H trình bày đã nhận được văn bản của Toà án về việc Ngân hàng thương mại cổ phần N khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình mà ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần N yêu cầu toà án giải quyết tuyên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình do bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết của bên vay vốn tại Ngân hàng thì ông đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Đồng thời ông H thừa nhận đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình như sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H. Thửa đất số 195 (38-7) tờ bản đồ số 25 diện tích 157, 6 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H. Thửa đất số 197 (38-9) tờ bản đồ số 25 diện tích 113 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế.

Ông H thừa nhận đã dùng tài sản của mình ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình.

Hiện nay Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Thừa Thiên Huế khởi tố vụ án và có kết luận điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với Tổng Phước Hoàng H - chồng của Nguyễn Thị Ngọc N là Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình ... đối với các tài sản thế chấp bằng giấy QSDĐ tại 67 Vạn X, thành phố Huế đứng tên Trương Đình H để đảm bảo cho các khoản vay nên tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xem xét tạm hoãn vụ án.

* Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Đầu tư Khải T: Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Phạm Thị Linh P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Hiện nay bà P đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Vĩnh Long để điều tra theo một vụ án khác. Toà án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bà P.

* Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Linh P:

Tại bản tự khai ngày 12/4/2023, bà P không có ý kiến gì. Ngày 19/4/2023, bà Phụng ủy quyền cho con trai là ông Cao Phạm Tấn M tham gia quá trình giải quyết vụ án.

* Ý kiến Cao Phạm Tấn M đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Linh P:

Ông Cao Phạm Tấn M không đến Tòa án để tham gia việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã ủy thác xác minh, lập biên bản không tổng đạt trực tiếp và niêm yết các quyết định tố tụng nơi ông M cư trú.

* Ý kiến của Tổng Phước Hoàng H người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Linh Phụng:

Quá trình giải quyết vụ án thì anh H không có mặt tại địa chỉ đăng ký trụ sở công ty, không đến Tòa án để viết bản tự khai. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành niêm yết các quyết định, tiến hành xác minh nơi đặt trụ sở công ty, lập các biên bản không tiến hành tổng đạt trực tiếp được cho anh H có xác nhận của chính quyền địa phương.

* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ H:

Tại bản trình bày ý kiến ngày 31/5/2023 bà H gửi đến Toà án có nội dung: "... Không chấp thuận một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP N cụ thể đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 650149 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T (thửa đất số 98 tờ bản đồ số 14 diện tích

1492,0m² địa chỉ thửa đất tổ dân phố 9, phường Nam L, thành phố Đồng H, Quảng Bình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình với tổng số tiền nợ là 10.415.578.556 đồng trong đó nợ gốc là 9.969.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 446.587.556 đồng bởi các lý do:

-Hợp đồng thế chấp bất động sản năm 2019 của Công ty Khải T ký với ngân hàng TMCP N chi nhánh Quảng Bình do ông Tống Phước Hoàng H đại diện theo uỷ quyền của Công ty Khải T ký có rất nhiều điểm vi phạm, chưa phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, cá nhân tôi không nhận được bất kỳ thông báo, chưa tham gia bất kỳ cuộc họp nào của Công ty để cùng trao đổi, bàn bạc thống nhất việc dùng tài sản của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty Khang K Quảng Bình với Ngân hàng cũng như việc đồng ý uỷ quyền cho ông H được quyền thay mặt Công ty ký Hợp đồng thế chấp bất động sản đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty Khang K Quảng Bình. Tôi chưa ký vào bất cứ biên bản họp hội đồng thành viên nào của Công ty liên quan đến nội dung nêu trên để thể hiện sự chấp thuận của mình.

- Hợp đồng cho vay hạn mức năm 2021 ký giữa Khang K Quảng Bình và ngân hàng TMCP N chi nhánh Quảng Bình, cá nhân tôi cũng chưa từng được biết, chưa được thông báo cũng như chưa ký vào bất kỳ văn bản giấy tờ nào trong nội bộ Công ty để đồng ý cho việc tiếp tục gia hạn Hợp đồng cho vay hạn mức dùng tài sản của Công ty Khải T để đảm bảo nghĩa vụ cho Khang K Quảng Bình với Ngân hàng TMCP N chi nhánh Quảng Bình.

Việc các thành viên sáng lập Công ty tự ý định đoạt tài sản của Công ty khi chưa được sự chấp thuận của tôi đã vượt quá quyền và vi phạm quy định pháp luật cũng như quy chế hoạt động quy định trong điều lệ Công ty. Các Hợp đồng thế chấp năm 2019 và Hợp đồng cho vay hạn mức năm 2022 nêu trên đều vô hiệu, cần huỷ bỏ bởi các Quyết định, biên bản họp hội đồng thành viên do đại diện Công ty Khải T cung cấp cho Ngân hàng để hoàn thiện thủ tục hồ sơ đảm bảo khoản vay cho Khang K Quảng Bình đều vi phạm quy định pháp luật, có nhiều uẩn khúc cần làm sáng tỏ.

-Phía Ngân hàng có nhiều điểm sai nghiêm trọng trong quá trình thẩm định hồ sơ, thực hiện thủ tục khi tiến hành ký hợp đồng thế chấp năm 2019. Hợp đồng cho vay hạn mức năm 2022 phía Ngân hàng cũng vi phạm bởi trước khi ký Hợp đồng cho vay hạn mức mới thì phải thông báo và được sự đồng ý chấp thuận của các thành viên Công ty Khải T mới được ký nhưng Ngân hàng không thông báo đã tự ý ký với Khang K Quảng Bình. Không thông báo cho tôi cũng như Công ty Khải T biết việc Công ty Khang K vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thông báo cho Công ty Khải T và tôi biết việc khởi kiện vụ án.

Không chấp nhận khoản lãi và lãi quá hạn của ngân hàng TMCP N chi nhánh Quảng Bình đối với tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty Khải T cho

Khang K Quảng Bình theo đơn khởi kiện bởi lỗi trực tiếp của Ngân hàng. Ngay khi Công ty Khang K Quảng Bình không còn khả năng thanh toán, theo quy định trong Hợp đồng thế chấp, vay thì phía Ngân hàng phải thông báo cho Công ty Khải T nhưng phía Ngân hàng không thông báo cho Công ty tôi. Sau đó đã tự ý khởi kiện, áp mức tính lãi chậm trả, lãi quá hạn gây thiệt hại vô cùng lớn cho Công ty tôi. Tình trạng của Công ty Khải T phía ngân hàng biết rõ, thông tin liên hệ cá nhân tôi đại diện phía ngân hàng biết rõ nhưng cố tình không thông báo, lợi dụng điểm yếu rần mất đầu của Công ty tôi, vi phạm thoả thuận của Hợp đồng thế chấp, cho vay hạn mức. Do đó đề nghị Quý Tòa áp dụng tính lãi kể từ thời điểm cá nhân tôi tiếp nhận được thông tin của vụ việc để đảm bảo quyền lợi cho tôi và Công ty Khải T (tháng 4 năm 2023).

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với vụ án hiện đang được Tòa án thụ lý giải quyết tôi đề nghị quý Tòa đưa tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty tôi ra khỏi vụ việc giải quyết bởi vụ việc còn rất nhiều sai phạm chưa làm sáng tỏ...”

Bà H ủy quyền cho bà Lã Thị Á tham gia việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của bà Lã Thị Á đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Lệ H:

Tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải ngày 27/4/2023: Bà Á không nhất trí như ý kiến của Nguyên đơn trình bày. Công ty Khải T gồm 03 thành viên sáng lập góp vốn là bà Phạm Thị Lệ H, Phạm Thị Linh P, Nguyễn Thị Ngọc N. Công ty Khải T có một tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH đầu tư Khải T, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 9, phường Nam L, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Tài sản trên đã được bà P (là đại diện theo pháp luật của Công ty Khải T) ký ủy quyền cho ông Tống Phước Hoàng H thực hiện ký hợp đồng thế chấp đảm bảo khoản vay cho Công ty Khang K tại Ngân hàng năm 2019. Việc bà P ủy quyền thế chấp tài sản trên cho ông H chưa được sự đồng ý của bà H. Do đó đề nghị Ngân hàng cung cấp bản gốc của Biên bản họp hội đồng thành viên đề ngày 07/11/2019 của Công ty Khải T.

- Khi hết thời hạn Hợp đồng cho vay hạn mức đã ký kết giữa ngân hàng Công T và Công ty Khang K Quảng Bình nhưng phía Ngân hàng cũng như Công ty Khang K không có bất kỳ thông báo nào cho bà H cũng như Công ty Khải T được biết để có ý kiến phản hồi mà Ngân hàng và Công ty Khang K đã tự ý ký hợp đồng cho vay hạn mức mới và mặc nhiên đưa tài sản của Công ty Khải T dùng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hạn mức mới.

- Theo bản tự khai đề ngày 07/12/2021 của Ngân hàng thì Công ty Khang K không có khả năng trả nợ nhưng tại thời điểm Khang K không có khả năng trả nợ thì Công ty Khải T cũng như bà H không nhận được bất kỳ thông báo liên hệ nào để có phương án giải quyết ngay tại thời điểm đó để tránh khoản lãi phát sinh lớn ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H cũng như Công ty Khải T.

- Yêu cầu Ngân hàng thực hiện thứ tự ưu tiên phát mãi tài sản của Công ty

Khang K Quảng Bình cũng như tài sản cá nhân của bà N (là Đại diện theo pháp luật của công ty) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- Đối với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chúng tôi đã được sao chụp toàn bộ đến tại thời điểm phiên hòa giải hôm nay, chúng tôi không có ý kiến gì về các tài liệu trong hồ sơ vụ án. Các nội dung còn lại theo yêu cầu khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với việc khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N bà Á đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn trình bày xin rút một phần yêu cầu khởi kiện (nội dung giống nội dung đơn ngày 12/4/2023 của ông Phan Thế M đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt N) đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tuyên không xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của bên thứ 3 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H (bên thứ 3 thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình). Thửa đất số 195 (38-7) tờ bản đồ số 25 diện tích 157, 6 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế.

Đối với các tài sản thế chấp còn lại đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xử lý theo quy định pháp luật.

✓ Yêu cầu Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình do bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết của bên vay vốn tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình số tiền nợ (tạm tính đến ngày 13/7/2023) là:

Đơn vị tính: đồng

TT	Số HĐTD	Nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng cộng
1	806004543174/2021-HĐCVHM/NHCT47	5.000.000.000	253.052.843	802.294.421	6.055.347.364
2	0-KHANGKHAQB	3.730.210.000	259.953.575	608.701.790	4.598.865.365
Tổng cộng		8.730.210.000	513.006.418	1.410.996.311	10.654.212.729

✓ Nếu Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình trả nợ không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng đề nghị Tòa án Nhân dân thành phố Đồng Hới tuyên xử lý tài sản bảo đảm của Công ty và bên thứ 3 thế chấp tài sản là ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T.

- Yêu cầu bị đơn, tiếp tục trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn, phí đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực tế kể từ ngày 14/7/2023 cho đến khi thi hành án xong theo quy định.

Ông Trương Đình H trình bày: Đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần N yêu cầu toà án giải quyết tuyên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn

một thành viên Khang K Quảng Bình do bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết của bên vay vốn tại Ngân hàng thì ông đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật. Đồng thời ông H thừa nhận đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình như trình bày của nguyên đơn. Ông H thừa nhận đã dùng tài sản riêng của mình ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình. Ông H cũng nhất trí việc nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của bên thứ 3 đối với Thửa đất số 195 (38-7) tờ bản đồ số 25 diện tích 157, 6 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H (bên thứ 3 thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình).

*** Ý kiến của luật sư Trương Văn B người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Nguyễn Thị Ngọc N:**

Ông B thừa nhận hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình và bên thứ 3 đã ký kết là đúng quy định pháp luật, do đó các bên đương sự phải tuân thủ. Đề nghị Toà án trên cơ sở nội dung tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm mà các bên đã ký kết để xem xét quyết định phù hợp đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, bà Nguyễn Thị Ngọc N không có yêu cầu độc lập.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt tại phiên toà nên không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới phát biểu ý kiến như sau: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn đã tuân thủ đúng pháp luật. Việc giải quyết vụ án:

Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 317, 320, 323, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N: Buộc Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình thực hiện nghĩa vụ thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng cho vay số 806004543174/2021-HĐCVHM/ NHCT470- KHANGKHAQB

ngày 27/05/2021 với tổng số tiền nợ tính đến ngày 13/7/2023 là: 10.654.212.729 đồng;

Trong đó: Nợ gốc: 8.730.210.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 513.006.418 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 1.410.996.311 đồng

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản trong Hợp đồng cấp tín dụng tính kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến ngày trả hết nợ.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của bên thứ 3 đối với Thửa đất số 195 (38-7) tờ bản đồ số 25 diện tích 157, 6 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H (bên thứ 3 thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình).

Trường hợp Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình trả nợ không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng TMCP N thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của Công ty và bên thứ 3 thế chấp tài sản là ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T. Cụ thể là các tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 17, Diện tích 160 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi mét vuông); Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Bình P, phường Đức Ninh Đ, thành phố Đồng Hới, 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 CR 334754, số vào sổ cấp GCN: CH 03624 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 25/6/2019 mang tên Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197(38-9)-TBĐ25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Ông Trương Đình H – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 197 (38-9), Tờ bản đồ số 25, Diện tích: 113,0 m² (bằng chữ: Một trăm mười ba mét vuông); Địa chỉ

thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 168016 số vào sổ cấp giấy: CS/01875-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/3/2018 mang tên Ông Trương Đình H.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 14: Diện tích: 1492,0 m² (bằng chữ: Một ngàn bốn trăm chín mươi hai phẩy không mét vuông); Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, Phường Nam L, Thành phố Đồng H, Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 650149 vào sổ cấp GCN: CT 07449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T.

Án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch theo quy định của pháp luật và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, phát sinh giữa hai chủ thể đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận; Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại phường Phú H, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý giải quyết theo thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc triệu tập đương sự, lấy lời khai, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải theo quy định. Đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Ngọc N: Quá trình giải quyết vụ án thì bà Nguyễn Thị Ngọc N không có mặt tại địa chỉ đăng ký trụ sở công ty, không đến Tòa án để viết bản tự khai. Tòa án nhân

dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành niêm yết các quyết định, tiến hành xác minh nơi đặt trụ sở công ty, lập các biên bản không tiến hành tổng đạt trực tiếp được cho bà N có xác nhận của chính quyền địa phương, niêm yết công khai các văn bản tố tụng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N vừa là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Tại Đơn xin hoãn phiên hoà giải của bà N ngày 13/11/2022 bà N thừa nhận đã nhận được Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải của Tòa án nhưng bà N trình bày do sức khoẻ không đảm bảo nên chưa tham gia phiên hoà giải được. Đồng thời bà N xin hoãn phiên hoà giải ngày 15 tháng 11 năm 2022 để bà N có thêm thời gian điều trị và tham gia phiên hoà giải lần sau. Tuy nhiên, sau đó bà N không đến Tòa án theo giấy triệu tập nên không có ý kiến tự khai. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà N. Bà N đã có đơn yêu cầu luật sư Trương Văn B là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N. Luật sư Trương Văn B có mặt tại phiên toà. Đối với ông Trương Đình H đã có bản trình bày gửi Tòa án và cũng có mặt tại phiên toà. Đối với Công ty TNHH Đầu tư Khải T người đại diện theo pháp luật bà Phạm Thị Linh P: Quá trình giải quyết vụ án thì bà P không có mặt tại địa chỉ đăng ký trụ sở công ty, không đến Tòa án để viết bản tự khai. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành niêm yết các quyết định, tiến hành xác minh nơi đặt trụ sở công ty, lập các biên bản không tiến hành tổng đạt trực tiếp được cho bà P có xác nhận của chính quyền địa phương, niêm yết công khai các văn bản tố tụng. Sau đó xác định được bà P đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Vĩnh Long để điều tra theo một vụ án khác. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bà P. Bà Phạm Thị Linh P vừa là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư Khải T vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại bản tự khai ngày 12/4/2023, bà P không có ý kiến gì. Ngày 19/4/2023, bà P uỷ quyền cho con trai là ông Cao Phạm Tấn M tham gia quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, ông Cao Phạm Tấn M không đến Tòa án để tham gia việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã uỷ thác xác minh, lập biên bản không tổng đạt trực tiếp và niêm yết các quyết định tố tụng nơi ông M cư trú.

Đối với bà Phạm Thị Lệ H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã có bản trình bày ý kiến gửi Tòa án, bà Hằng uỷ quyền cho Công ty Luật TNHH MTV Ánh Trọng T đại diện tham gia tố tụng. Ngày 09/5/2023 Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXXST-KDTM và ấn định thời gian mở phiên toà vào ngày 24/5/2023. Tuy nhiên do bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Đình H, Công ty TNHH Đầu tư Khải T, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Phạm Thị Linh P vắng mặt lần thứ nhất không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ H và đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Lệ H là Công ty Luật TNHH MTV Ánh Trọng T vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên toà. Do đó, HĐXX ban hành Quyết định hoãn phiên

toà số 57/2023/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 5 năm 2023 và ấn định thời gian mở lại phiên toà vào ngày 20/6/2023. Nhưng bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Đình H, Công ty TNHH Đầu tư Khải T, bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Phạm Thị Linh P vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ H và đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Lệ H là Công ty Luật TNHH MTV Ánh Trọng T vắng mặt lần thứ nhất không có lý do, HĐXX căn cứ Điều 227, 233, 235 Bộ luật tố tụng dân sự ban hành Quyết định hoãn phiên toà số 70/2023/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2023 ấn định thời gian mở lại phiên toà vào ngày 13/7/2023. Tại phiên toà có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình H và luật sư Trương Văn B là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Nhung. Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc N, Công ty TNHH Đầu tư Khải T, bà Phạm Thị Linh P, ông Tống Phước Hoàng H, ông Cao Phạm Tấn M, bà Phạm Thị Lệ H, bà Lã Thị Á theo đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo trình bày và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ xác định được:

Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình do bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Giám đốc đã ký kết với Ngân hàng TMCP N thông qua Chi nhánh Quảng Bình Hợp đồng cho vay hạn mức số 806004543174/2021-HĐCVHM /NHCT470-KHANGKHAQB ngày 27/05/2021, số tiền vay: 13.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ đồng chẵn), thời hạn cho vay: 12 tháng, phương thức cho vay: hạn mức tín dụng; mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, quảng cáo...và các hoạt động kinh doanh khác theo đăng ký kinh doanh của công ty Kỳ hạn trả lãi: 01 tháng/kỳ vào ngày 7. Lãi suất cho vay áp dụng lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời gian cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ, nhưng tối đa không quá 12 tháng.

Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình và bên thứ 3 đã thế chấp tài sản là ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T để đảm bảo khoản vay của Bị đơn theo Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 17, Diện tích 160 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi mét vuông); Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Bình P, phường Đức Ninh Đ, TP Đồng 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 CR 334754, số vào sổ cấp GCN: CH 03624 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 25/6/2019 mang tên Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197(38-9)-TBĐ25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 197 (38-9), Tờ bản đồ số 25, Diện tích: 113,0 m² (bằng chữ: Một trăm mười ba mét vuông); Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 168016 số vào sổ cấp giấy: CS/01875-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/3/2018 mang tên ông Trương Đình H.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 14: Diện tích: 1492,0 m² (bằng chữ: Một ngàn bốn trăm chín mươi hai phẩy không mét vuông); Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, Phường Nam L, Thành phố Đồng H, Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 650149 vào sổ cấp GCN: CT 07449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T.

Hội đồng xét xử thấy: Phía Ngân hàng và bị đơn có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 806004543174/2021-HĐCVHM /NHCT470-KHANGKHAQB ngày 27/05/2021; Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình và bên thứ 3 đã thế chấp tài sản là ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T để đảm bảo khoản vay của Bị đơn theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI /2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình; Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197 (38-9)-TBĐ25-CG168016/2019 /HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H; Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019 /HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T đã tuân theo đúng quy định của pháp luật. Hợp

đồng tín dụng do tổ chức hoạt động tín dụng và người có năng lực hành vi dân sự ký kết; về hình thức, nội dung tuân theo các quy định tại Điều 385, 386, 388, 398, 399, 400, 401, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật tổ chức tín dụng 2010, Hợp đồng ký kết có hiệu lực đã được hai bên thực hiện, bị đơn đã nhận được số tiền vay vốn do phía Ngân hàng giải ngân. Xét hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nên hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Thực hiện theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình đầy đủ số tiền vay. Như vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cho vay.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình đã thực hiện được một phần nội dung hợp đồng tín dụng nhưng sau đó không thực hiện trả nợ theo cam kết, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận trong hợp đồng. Do không trả được nợ theo cam kết nên khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ thời điểm tháng 12/2021. Vì vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần N khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình phải thanh toán số tiền còn nợ là có căn cứ.

Từ ngày 07 tháng 12 năm 2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng cho vay nêu trên, khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, tính đến ngày 13/7/2023 là: **10.654.212.729** đồng trong đó nợ gốc: **8.730.210.000** đồng, Nợ lãi trong hạn: **513.006.418** đồng, Nợ lãi quá hạn: **1.410.996.311** đồng và tiền nợ phát sinh cho đến khi thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng Công thương. Hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương đã xuất trình cung cấp Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, bảng kê tính lãi, bảng tổng hợp dư nợ để chứng minh Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình đã vay tiền của Ngân hàng Công thương là có căn cứ. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N vừa là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Tại Đơn xin hoãn phiên hoà giải của bà N ngày 13/11/2022 bà N thừa nhận đã nhận được Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải của Tòa án nhưng bà N trình bày do sức khoẻ không đảm bảo nên chưa tham gia phiên hoà giải được. Đồng thời bà N xin hoãn

phiên hoà giải ngày 15 tháng 11 năm 2022 để bà N có thêm thời gian điều trị và tham gia phiên hoà giải lần sau. Tuy nhiên, sau đó bà N không đến Toà án theo giấy triệu tập nên không có ý kiến tự khai. Toà án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà N. Bà Nguyễn Thị Ngọc N đã biết việc Ngân hàng thương mại cổ phần N khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình mà bà N là người đại diện theo pháp luật của Công ty phải thanh toán số tiền còn nợ nhưng bà N không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì. Bà N đã có đơn yêu cầu luật sư Trương Văn B là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Xét Hợp đồng tín dụng trên giữa Ngân hàng với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình được xác lập sau ngày 01/01/2017 nên căn cứ khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì tại thời điểm xét xử sơ thẩm Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình - đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Ngọc N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả là có căn cứ cần xem xét chấp nhận số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn mà nguyên đơn yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 806004543174/2021-HĐCVHM /NHCT470-KHANGKHAQB ngày 27/05/2021 mà Ngân hàng TMCP Công thương cung cấp và bản tự khai, giấy nhận nợ, bảng tổng hợp dư nợ tính đến ngày 13/7/2023 là: 10.654.212.729 đồng trong đó nợ gốc: 8.730.210.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 513.006.418 đồng, Nợ lãi quá hạn: 1.410.996.311 đồng; Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N là có căn cứ cần chấp nhận về số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn mà nguyên đơn yêu cầu là phù hợp với Hợp đồng tín dụng cho vay có hạn mức mà hai bên đã ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình thì Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình và bên thứ 3 đã thế chấp tài sản là ông Trương Đình Hưng và Công ty TNHH Đầu tư Khải T để đảm bảo khoản vay của Bị đơn theo Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 17, Diện tích 160 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi mét vuông); Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Bình P, phường Đức Ninh Đ, TP Đồng 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

CR 334754, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03624 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 25/6/2019 mang tên Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197(38-9)-TBD25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 197 (38-9), Tờ bản đồ số 25, Diện tích: 113,0 m² (bằng chữ: Một trăm mười ba mét vuông); Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 168016 sổ vào sổ cấp giấy: CS/01875-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/3/2018 mang tên ông Trương Đình H.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBD14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 14: Diện tích: 1492,0 m² (bằng chữ: Một ngàn bốn trăm chín mươi hai phẩy không mét vuông); Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, Phường Nam L, Thành phố Đồng H, Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 650149 vào sổ cấp GCN: CT 07449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T.

Bà Phạm Thị Lệ H gửi văn bản ngày 31/5/2023 đến Toà án với nội dung không nhất trí một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP N cụ thể đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 650149 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T (thửa đất số 98 tờ bản đồ số 14 diện tích 1492,0m² địa chỉ thửa đất tổ dân phố 9, phường Nam L, thành phố Đồng H, Quảng Bình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình với tổng số tiền nợ là 10.415.578.556 đồng trong đó nợ gốc là 9.969.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 446.587.556 đồng bởi các lý do bà H cho rằng Hợp đồng thế chấp bất động sản năm 2019 của Công ty Khải T ký với ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Quảng Bình do ông Tống Phước Hoàng H đại diện theo uỷ quyền của Công ty Khải T ký có rất nhiều điểm vi phạm, chưa phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, cá nhân bà H không nhận được bất kỳ thông báo, chưa tham gia bất kỳ cuộc họp nào của Công ty để cùng trao đổi, bàn

bạc thống nhất việc dùng tài sản của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty Khang K Quảng Bình với Ngân hàng cũng như việc đồng ý uỷ quyền cho ông H được quyền thay mặt Công ty ký Hợp đồng thế chấp bất động sản đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty Khang K Quảng Bình. Bà H chưa ký vào bất cứ biên bản họp hội đồng thành viên nào của Công ty liên quan đến nội dung nêu trên để thể hiện sự chấp thuận của mình...

Về nội dung trình bày nêu trên của bà H, HĐXX thấy rằng, tại Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 29/5/2019 về việc bổ nhiệm Phó giám đốc Công ty có sự tham gia của bà Phạm Thị Lệ H đã thống nhất nội dung bổ nhiệm ông Tổng Phước Hoàng H giữ chức vụ Phó giám đốc Công ty. Biên bản họp hội đồng thành viên ngày 07/11/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư Khải T cũng có sự tham gia của bà Phạm Thị Lệ H: Đồng ý sử dụng tài sản của công ty Khải T để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình đối với Ngân hàng TMCP N; đồng thời uỷ quyền cho ông Tổng Phước Hoàng H – Phó giám đốc Công ty làm đại diện pháp lý cho Công ty ký kết các Hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh tài sản thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP N chi nhánh Quảng Bình. Như vậy, việc bà H đưa ra các lập luận trên là không có cơ sở.

Tại phiên toà, ông Trương Đình H cũng thừa nhận đã dùng tài sản của mình ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên. Hiện thừa đất nêu trên không tranh chấp với ai. Ông Trương Đình H nhất trí để cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đảm bảo để Ngân hàng thu hồi nợ.

Xét Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên nêu trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nên hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình trả nợ không đầy đủ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP N thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình và bên thứ 3 thế chấp tài sản là ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T. Cụ thể là các tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp sau: theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình; Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197 (38-9)-TBĐ25-CG168016/2019 /HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H; Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019

/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T để thu hồi nợ.

[2.4] Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên toà về nội dung yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của bên thứ 3 đối với Thửa đất số 195 (38-7) tờ bản đồ số 25 diện tích 157, 6 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H (bên thứ 3 thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình) là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về án phí và chi phí thẩm định:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, 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, lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.000.000 đồng cộng 0,1 % của phần giá trị tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng là **10.654.212.729 đồng** - 4.000.000.000 đồng = 6.654.212.729 đồng x 0,1% = 6.654.212 đồng + 112.000.000 đồng = 118.654.212 đồng (làm tròn 118.654.000 đồng) để sung quỹ nhà nước.

Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp **59.208.000 đồng**, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/ 0001269 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Cần buộc bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình hoàn trả lại số tiền là 6.000.000 đồng mà Ngân hàng TMCP N đã nộp tạm ứng chi phí.

[4] Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng các Điều 317, 320, 323, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- 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, lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N:

1.1 Buộc Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình thực hiện nghĩa vụ thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng cho vay số 806004543174/2021-HĐCVHM/ NHCT470- KHANGKHAQB ngày 27/05/2021 với tổng số tiền nợ tính đến ngày 13/7/2023 là: **10.654.212.729 đồng**

<i>Trong đó:</i>	- Nợ gốc:	8.730.210.000 đồng
	- Nợ lãi trong hạn:	513.006.418 đồng
	- Nợ lãi quá hạn:	1.410.996.311 đồng

1.2 Trường hợp Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình trả nợ không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng TMCP N thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình và bên thứ 3 thế chấp tài sản là ông Trương Đình H và Công ty TNHH Đầu tư Khải T. Cụ thể là các tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-088-3017192825-1002-OM2.17-DONGNAMLELOI/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 27/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 17, Diện tích 160 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi mét vuông); Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Bình P, phường Đức Ninh Đ, TP Đồng 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 CR 334754, số vào sổ cấp GCN: CH 03624 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 25/6/2019 mang tên Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T197(38-9)-TBĐ25-CG168016/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 06/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với ông Trương Đình H – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 197 (38-9), Tờ bản đồ số 25, Diện tích: 113,0

m² (bằng chữ: Một trăm mười ba mét vuông); Địa chỉ thửa đất: 67 Vạn X, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 168016 số vào sổ cấp giấy: CS/01875-2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 01/3/2018 mang tên ông Trương Đình H.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-3017192825-T98-TBĐ14-CS650149/2019/HĐBĐ/NHCT470 ký kết ngày 18/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Quảng Bình với Công ty TNHH Đầu tư Khải T – Bên thứ 3 thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 14: Diện tích: 1492,0 m² (bằng chữ: Một ngàn bốn trăm chín mươi hai phẩy không mét vuông); Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, Phường Nam L, Thành phố Đồng H, Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 650149 vào sổ cấp GCN: CT 07449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/10/2019 mang tên Công ty TNHH Đầu tư Khải T.

1.3 Buộc Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình tiếp tục trả tiền lãi quá hạn, phí phát sinh cho Ngân hàng TMCP N theo mức lãi suất nợ quá hạn, phí đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực tế kể từ ngày 14/7/2023 cho đến khi thi hành án xong theo quy định.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của bên thứ 3 đối với Thửa đất số 195 (38-7) tờ bản đồ số 25 diện tích 157, 6 m² địa chỉ tại số 67 đường Vạn X, phường Kim L, thành phố Huế theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 470-3017192825 ngày 06/12/2019 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Trương Đình H (bên thứ 3 thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khang K Quảng Bình).

3. Án phí và chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

3.1. Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là **118.654.000 đồng** để sung quỹ Nhà nước.

3.2. Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn - Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí đã nộp **59.208.000 đồng**, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0001269 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

3.3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc bị đơn Công ty TNHH MTV Khang K Quảng Bình hoàn trả lại số tiền là 6.000.000 đồng mà Ngân hàng TMCP N đã nộp tạm ứng chi phí.

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

5. Báo cho nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 13/7/2023); bị đơn và 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 bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thanh Hoa

