

**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: 12 /2023/ KDTM -ST

Ngày: 24/ 5/ 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 Hà Xuân Hiền

Ông Nguyễn Quốc Phú

- *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 Hoàng Việt Hà – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2022/TLST - KDTM ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2023/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐST-KDTM ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N (viết tắt A); Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 Láng H, phường Thành C, quận Ba Đ, TP Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Tổng giám đốc;

*Chi nhánh thực hiện khởi kiện:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N – Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình (A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình); Địa chỉ trụ sở chính: Số 98 đường Lý Thái T, phường Bắc N, TP Đồng H, tỉnh Quảng Bình. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Duy H – Chức vụ: Giám đốc; Ông Trần Duy H có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H; sinh năm: 1972; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ dân phố 13 phường Bắc N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố 3 Phú V, phường Bắc N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình). Bà Trần Thị H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P (đổi tên từ doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L); Địa chỉ trụ sở chính: Tổ dân phố 13 phường Bắc N, TP Đồng H, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố 3 Phú V, phường Bắc N). *Đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Anh V - Chức vụ: Chủ doanh nghiệp; Nơi đăng ký HKTT: Tổ dân phố Thọ Đ, phường Quảng T, thị xã Ba Đ,

tỉnh Quảng Bình; Ông Phạm Anh V vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N trong đơn khởi kiện và trong các văn bản tố tụng trình bày:

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N - Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình và bà Trần Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ngày 29/10/2019 (Kèm phụ lục nhận tiền vay) và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đề các ngày 30/12/2019, ngày 19/02/2020, ngày 15/5/2020, ngày 20/12/2021 với tổng số tiền cam kết cho vay là 5.300.000.000 VNĐ; Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên Ngân hàng giải ngân cho khách hàng đến ngày 20/9/2029; Mục đích vay: cải tạo nâng cấp cơ sở kinh doanh và mua bán máy móc thiết bị để sản xuất kinh doanh mộc dân dụng; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng là: 12, 0%/năm; Tổng số tiền đã giải ngân: 5.300.000.000 đồng thể hiện qua phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 29/10/2019 theo chứng từ giải ngân 3810-LDS-20190109 ngày 29/10/2019.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng trên, bà Trần Thị H đã ký kết các Hợp đồng thế chấp các tài sản:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 415/2017/HĐTC ngày 31/10/2017. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518, số vào sổ cấp GCN: CH03116 do UBND Huyện Lệ Thủy cấp ngày 26/10/2017, đứng tên ông Trà Quỳnh L - Bà Lê Thị Ái L (ngày 30/10/2017 đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H);

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 323/2017/HĐTC ngày 18/9/2017. Tài sản bảo đảm theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P).

Bà Trần Thị H đã trả số tiền nợ gốc: 786.400.000 đồng. Ngày 13/5/2020, bà Trần Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay có hạn mức nêu trên do chuyển nợ nhóm 2 theo phân loại nợ CIC của Trung tâm thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đến hạn, quá hạn, thông báo đình chỉ quan hệ tín dụng, ra các văn bản yêu cầu bà Trần Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ngày 29/10/2019 (Kèm phụ lục nhận tiền vay) và Văn bản sửa đổi,

bổ sung Hợp đồng đề các ngày 30/12/2019, ngày 19/02/2020, ngày 15/5/2020, ngày 20/12/2021 nhưng bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 18/4/2022 là 5.415.800.249 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ bốn trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc 4.513.600.000 đồng; Nợ lãi : 902.200.249 đồng; buộc bà Trần Thị H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/4/2022 cho đến ngày thực tế trả hết nợ gốc tại A. Nếu bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518, số vào sổ cấp GCN: CH03116 do UBND Huyện Lệ Thủy cấp ngày 26/10/2017, đứng tên ông Trà Quỳnh L – bà Lê Thị Ái L (ngày 30/10/2017 đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H);

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

***- Ý kiến trình bày của bị đơn bà Trần Thị H:***

Tại bản tự khai ngày 12/8/2022 bà H trình bày: Thừa nhận có ký kết hợp đồng vay vốn với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình theo Hợp đồng cho vay nêu trên. Hiện tại còn nợ A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình đúng như Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Mục đích vay vốn để sản xuất kinh doanh (cải tạo nâng cấp cơ sở kinh doanh và mua máy móc thiết bị để sản xuất kinh doanh một dân dụng).

Đề nghị Tòa án tạo điều kiện hòa giải để các bên ngồi lại thương lượng để bị đơn có điều kiện trả hết nợ, xin chậm nhất đến tháng 12/2022 bị đơn sẽ trả hết nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện trả nợ đầy đủ được thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631.

Ngày 18/5/2023 Toà án nhận được đơn trình bày của bà H về việc đã nhận được giấy triệu tập của Toà tham gia phiên toà ngày 24/5/2023 nhưng vì ở xa không về dự được nên đề nghị Toà án xét xử vắng mặt và xin giữ nguyên ý kiến tại bản tự khai ở Toà.

**- Ý kiến trình bày của người có quyền, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Anh V:**

Tại Bản tự khai ngày 26/8/2022 với nội dung: Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Trần P (đổi tên từ doanh nghiệp tư nhân Hoàng L) trước đây chủ doanh nghiệp là Bà Trần Thị H. Năm 2020 đã chuyển chủ sở hữu doanh nghiệp cùng toàn bộ tài sản cho tôi.

Tôi cũng đã nhận được thông tin về khoản vay, Hợp đồng tín dụng của bà Trần Thị H và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N. Về phía doanh nghiệp sẽ phối hợp với tinh thần tuân thủ pháp luật, cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan.

Ngày 18/5/2023 Toà án nhận được đơn trình bày của Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Trần P (đổi tên từ doanh nghiệp tư nhân Hoàng L) về việc đã nhận được giấy triệu tập của Toà tham gia phiên toà ngày 24/5/2023 nhưng vì ở xa không về dự được nên đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Về phía doanh nghiệp sẽ phối hợp với tinh thần tuân thủ pháp luật, cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan.

Tại phiên toà, nguyên đơn xin đề nghị rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện ngày 19/4/2022 đã được quý Tòa thụ lý giải quyết cụ thể là: Rút nội dung yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý 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 BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngoại trừ nội dung trên, các nội dung yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện được giữ nguyên. Tổng số tiền nợ gốc, lãi khoản vay của bà Trần Thị H theo Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng tại A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình đến ngày 24/5/2023 là 6.126.164.312 đồng, trong đó:

Nợ gốc : 4.513.600.000 đồng

Nợ lãi : 1.612.564.312 đồng

(Chi tiết nợ lãi

gồm:

Nợ lãi trong hạn : 1.426.287.517 đồng

Nợ lãi chậm trả : 186.276.795 đồng)

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 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 116, 119, 317, 320, 323, 385, 398, 401, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước: đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý 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 BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N: Buộc bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng A thông qua Chi nhánh Lý Thái T, Quảng Bình số tiền tính đến ngày 24/5/2023 là 6.126.164.312 đồng (trong đó, nợ gốc: 4.513.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.426.287.517 đồng, nợ lãi chậm trả: 186.267.795 đồng; lãi chậm trả với lãi suất 10% tính trên tiền lãi trong hạn).

Trường hợp bà Trần Thị H không thanh toán nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 415/2017/HĐTC ngày 31/10/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 323/2017/HĐTC ngày 18/9/2017 nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của khoản vay trên gồm:

1. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518, số vào sổ cấp GCN: CH03116 do UBND Huyện Lệ Thủy cấp ngày 26/10/2017, đứng tên ông Trà Quỳnh L - Bà Lê Thị Ái L (ngày 30/10/2017 đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H);

2. Tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P).

Bà Trần Thị H phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh (theo mức lãi suất được quy định trong các Hợp đồng tín dụng) kể từ sau ngày 24/5/2023 cho đến ngày bà H thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình.

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

## 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 tại phường Bắc N, 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 hòa giải theo quy định. Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có bản tự khai trình bày ý kiến nhưng không đến tòa án để tham gia phiên hoà giải nên vụ án không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan qua nhiều hình thức theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày 11/4/2023 Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2023/QĐXXST-KDTM, thời gian mở phiên tòa 08 giờ 30 phút ngày 26/4/2023. Ngày 26/4/2023 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới ra Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐST-KDTM với lý do bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất không có lý do và ấn định thời gian mở phiên tòa vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 24/5/2023. Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của 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:

Bà Trần Thị H đã ký kết với A thông qua A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình Hợp đồng tín dụng số: 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng. Số tiền cho vay: 5.300.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 120 tháng. Mục đích vay vốn: Cải tạo nâng cấp cơ sở kinh doanh và mua máy móc thiết bị để sản xuất kinh doanh mộc dân dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019, A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình đã giải ngân tiền vay cho bà Trần Thị H, thể hiện qua phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 29/10/2019 theo chứng từ giải ngân 3810-LDS-201901069 ngày 29/10/2019, số tiền giải ngân 5.300.000.000 đồng.

Bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số: 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ký kết giữa A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình (Bên cho vay) với bà Trần Thị H (Bên vay) cụ thể gồm các tài sản thế chấp sau:

- **Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 43, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518, sổ vào sổ cấp GCN: CH03116 do UBND Huyện Lệ Thủy cấp ngày 26/10/2017, đứng tên ông Trà Quỳnh L – bà Lê Thị Ái L (ngày 30/10/2017 đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H), địa chỉ thửa đất thôn Đại P, xã Phong T, huyện Lệ T, tỉnh Quảng Bình. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 415/2017/HĐTC lập ngày 31 tháng 10 năm 2017 ký giữa A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với bà Trần Thị H (Bên thế chấp), được Văn phòng Công chứng Kiến G chứng nhận, số công chứng 1649, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện Lệ T, tỉnh Quảng Bình xác nhận đăng ký ngày 02/11/2017; Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 415/2019/HĐSD lập ngày 29 tháng 10 năm 2019 được Văn phòng Công chứng Kiến G chứng nhận, số công chứng 3079, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2019;

- **Tài sản 2:** Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 631, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631, sổ vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P), địa chỉ thửa đất phường Bắc N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 323/2017/HĐTC lập ngày 18 tháng 9 năm 2017 ký giữa A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P (Bên thế chấp) và bà Trần Thị H (Bên được cấp tín dụng) được Văn phòng Công chứng Kiến G chứng nhận, số công chứng 1375, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2017 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình xác nhận đăng ký ngày 19/9/2017; Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 323/2019/HĐSD lập ngày 29 tháng 10 năm 2019, được Văn phòng Công chứng Kiến G chứng nhận, số công chứng 3077, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2019.

Hội đồng xét xử thấy: Phía Ngân hàng và bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thể chấp 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 thể 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 Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019, A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình đã giải ngân tiền vay cho bà Trần Thị H, thể hiện qua phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 29/10/2019 theo chứng từ giải ngân 3810-LDS-201901069 ngày 29/10/2019, số tiền giải ngân 5.300.000.000 đồng. Bà Trần Thị H đã trả số tiền nợ gốc: 786.400.000 đồng. Ngày 13/5/2020, do bà Trần Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho vay có hạn mức nêu trên do chuyển nợ nhóm 2 theo phân loại nợ CIC của Trung tâm thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N Chi nhánh Lý Thái T, tỉnh Quảng Bình đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đến hạn, quá hạn, thông báo đình chỉ quan hệ tín dụng, ra các văn bản yêu cầu bà Trần Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ngày 29/10/2019 (Kèm phụ lục nhận tiền vay) và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đề các ngày 30/12/2019, ngày 19/02/2020, ngày 15/5/2020, ngày 20/12/2021 nhưng bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà Trần Thị H có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi trong hạn, lãi chậm trả và các chi phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ngày 29/10/2019 (Kèm phụ lục nhận tiền vay) và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đề các ngày 30/12/2019, ngày 19/02/2020, ngày 15/5/2020, ngày 20/12/2021 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng tín dụng trên giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N với bà Trần Thị H 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 bị đơn 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.

Bị đơn bà Trần Thị H thừa nhận có ký kết hợp đồng vay vốn với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình



theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Hiện tại còn nợ A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình đúng như Thông báo thụ lý vụ án của Toà án. Mục đích vay vốn để sản xuất kinh doanh (cải tạo nâng cấp cơ sở kinh doanh và mua máy móc thiết bị để sản xuất kinh doanh mộc dân dụng). Đề nghị Tòa án tạo điều kiện hòa giải để các bên ngồi lại thương lượng để bị đơn có điều kiện trả hết nợ, xin chậm nhất đến tháng 12/2022 bị đơn sẽ trả hết nợ. Hội đồng xét xử thấy rằng Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Tính đến ngày 24/5/2023 bị đơn bà Trần Thị H còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Lý Thái T, tỉnh Quảng Bình tổng số tiền 6.126.164.312 đồng, trong đó: nợ gốc: 4.513.600.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.426.287.517 đồng; nợ lãi chậm trả: 186.276.795 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N là có căn cứ cần chấp nhận về số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi chậm trả 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 nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng trên, bà Trần Thị H đã ký kết các Hợp đồng thế chấp các tài sản: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 415/2017/HĐTC ngày 31/10/2017. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518, số vào sổ cấp GCN: CH03116 do UBND Huyện Lệ Thủy cấp ngày 26/10/2017, đứng tên ông Trà Quỳnh L - Bà Lê Thị Ái L (ngày 30/10/2017 đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H); và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 323/2017/HĐTC ngày 18/9/2017. Tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P).

Bị đơn bà H cũng thừa nhận trường hợp bị đơn không thực hiện trả nợ đầy đủ được thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì với kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ, định giá tài sản thế chấp nêu trên của Hội đồng thẩm định, định giá lập ngày 01/11/2022 và 23/11/2022;

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 nêu bà Trần Thị H không thanh toán nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 415/2017/HĐTC ngày 31/10/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 323/2017/HĐTC ngày 18/9/2017 nhằm đảm bảo

nghĩa vụ trả nợ của khoản vay trên. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên toà về nội dung yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý 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 BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P) là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận theo 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 bà Trần Thị H 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 6.126.164.312 đồng - 4.000.000.000 đồng = 2.126.164.312 đồng x 0,1% = 2.126.164 đồng + 112.000.000 đồng = **114.126.000 đồng** để sung quỹ nhà nước.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp **56.707.000 đồng**, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/ 0001254 ngày 29/6/2022 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 bà Trần Thị H hoàn trả lại số tiền là 12.000.000 đồng mà Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt 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; 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, 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 Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N (A):**

1.1 Buộc bị đơn bà Trần Thị H có nghĩa vụ thanh toán ngay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi trong hạn, lãi chậm trả theo Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ngày 29/10/2019 (Kèm phụ lục nhận tiền vay) và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đề các ngày 30/12/2019, ngày 19/02/2020, ngày 15/5/2020, ngày 20/12/2021, với tổng số tiền tính đến ngày 24/5/2023 là **6.126.164.312 đồng**, trong đó: nợ gốc: 4.513.600.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.426.287.517 đồng; nợ lãi chậm trả: 186.276.795 đồng.

1.2 Buộc bà Trần Thị H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3810-LAV-201900469 ký ngày 29/10/2019 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng kể từ ngày 25/5/2023 cho đến ngày thực tế trả hết nợ gốc tại A.

1.3 Trường hợp nếu bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý theo quy định của pháp luật các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 966518, số vào sổ cấp GCN: CH03116 do UBND Huyện Lệ Thủy cấp ngày 26/10/2017, đứng tên ông Trà Quỳnh L – bà Lê Thị Ái L (ngày 30/10/2017 đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 415/2017/HĐTC ngày 31/10/2017.

+ Tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P) theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 323/2017/HĐTC ngày 18/9/2017.

1.4 Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh Lý Thái T Quảng Bình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của

bà Trần Thị H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

1.5 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý 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 BI 193631, số vào sổ cấp GCN: CT 02000 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 19/10/2012, đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng L (ngày 27/5/2015 đã đăng ký biến động đổi tên qua Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Trần P).

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

2.1. Bị đơn bà Trần Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là **114.126.000 đồng** để sung quỹ Nhà nước.

2.2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt 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 **56.707.000 đồng**, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/ 0001254 ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2.3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc bị đơn bà Trần Thị H hoàn trả lại số tiền là 12.000.000 đồng mà Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt N đã nộp tạm ứng chi phí.

3. 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 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.

4. Báo cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/5/2023); 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 ngày 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**



