TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **44**/2026/KDTM-ST
Ngày: 21/5/2026.
(V/v:*Tranh chấp hợp đồng Tín dụng*).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- HÀ NỘI

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Hoàng Đình Trung
- *Các Hội thẩm nhân dân*:
1/ Bà Phạm Thị Kim Dung
2/ Bà Công Thị Minh Lợi
- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hảo- Thư ký Tòa án nhân Khu vực 1- Hà Nội.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 143/2025/TLST-KDTM ngày 08/12/2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 442/2026/QĐXXST ngày 24/4/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2026/QĐ-HPT ngày 11/5/2026 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N (A);
Trụ sở: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội.
Do Bà Nguyễn Thị T và Ông Phạm Đức M làm đại diện theo giấy ủy quyền số 1235/UQ-NHNo.SH-TH ngày 18/5/2026 của ông Lê Thanh H – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh S1 trên cơ sở Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N. (Bà H1 có mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đ;
Trụ sở: Nhà A, Ngõ I Cầu G, phường C, thành phố Hà Nội.
Do ông Đào Văn M1 – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.
(Ông M1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Lâm S năm 1969;
Nơi thường trú: Thôn K, xã B, thành phố Hà Nội.
Do ông Nguyễn Đình L làm đại diện theo biên bản ghi nhận ủy quyền lập ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội. (Ông L có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Ngân hàng N do Bà Nguyễn Thị T và Ông Phạm Đức M làm đại diện có ý kiến:
Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội:
1. Tuyên buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng đã ký và Giấy nhận nợ kèm theo cụ thể: Tổng số tiền gốc, lãi theo Hợp

đồng tín dụng tạm tính đến ngày 30/11/2025 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) của Công ty Cổ phần Đ là: 29.760.239.727 đồng (Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ bảy trăm sáu mươi triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc: 22.000.000.000 đồng; Nợ lãi: 7.760.239.727 đồng, trong đó: Nợ lãi trong hạn: 5.230.273.974 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.529.965.753 đồng.

2. Tuyên buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín số 1502-LAV-202100306 ngày 06/09/2021 đã ký kết với A, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty Cổ phần Đ trả hết nợ gốc và lãi cho A.

3. Tuyên nếu Công ty Cổ phần Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi ra bản án/quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh L3 có quyền áp dụng các biện pháp thu hồi nợ theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng: 1735, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/09/2021 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. T1 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 L3 có quyền đề nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Cổ phần Đ để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**** Căn cứ lý do chứng minh cho yêu cầu khởi kiện*:**

Ngày 06/9/2021, Bên cho vay Ngân hàng A – Chi nhánh H2 do ông Giang Trọng T2 – Giám đốc làm đại diện theo Quyết định ủy quyền số 389/QĐ-NHNo-PC ngày 23/3/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N và Bên vay Công ty cổ phần Đ do bà Võ Thu T3 – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc là đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV- 202100306 với nội dung: Hạn mức cấp tín dụng: 24.000.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ đồng); Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng kỳ 2021 – 2022. Lãi suất cho vay: tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 7.5%/ năm; Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV- 202100306 ngày 06/9/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh H2 đã giải ngân cho Công ty cổ phần Đ số tiền 22.000.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ đồng) theo các giấy nhận nợ.

****Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên;***

Ngày 13/9/2021, tại Văn phòng C, Bên thế chấp: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1969 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh H2 do bà ông Giang Trọng T2 – Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác – Bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Đ với nội dung:

Bên B đồng ý thế chấp cho Bên A tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2; Hình Thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1. Đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn L1 theo Văn bản cam kết tài sản lập ngày 12/9/2021.

Công nhận ngày 13/9/2021, Ngân hàng A – Chi nhánh H2 và ông Nguyễn Văn L1 đã ký đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H – Chi nhánh huyện G.
Do bên vay là Công ty cổ phần Đ đã vi phạm kế hoạch trả nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng. Vì vậy ngày 01/12/2025, Ngân hàng N đã làm đơn khởi kiện đối với Công ty cổ phần Đ đến Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội để giải quyết.
Bị đơn: ***Công ty cổ phần Đ do ông Đào Văn M1 làm đại diện tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2026 có ý kiến***: Việc Công ty cổ phần Đ do bà Võ Thu T3 – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc là đại diện tiến hành ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ngày 06/9/2021 với Ngân hàng A – Chi nhánh H2 do ông Giang Trọng T2 – Giám đốc làm đại diện như thế nào tôi hoàn toàn không biết;
Đến năm 2024, T4 làm giám đốc người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đ như thế nào tôi hoàn toàn không biết;
Theo thông báo của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội cho tôi; thì tôi Đào Văn M1 căn cước công dân số 022091013316 do Cục cảnh sát quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/11/2022 là giám đốc người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đ;
Tôi Đào Văn M1 căn cước công dân số 022091013316 do Cục cảnh sát quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/11/2022 đề nghị Tòa án cho phép tôi vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, hòa giải, các phiên tòa do Tòa án ấn định.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ***Ông Nguyễn Văn L1 do ông Nguyễn Đình L làm đại diện có ý kiến***:
Ngày 13/9/2021, tại Văn phòng C, Bên thế chấp: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1969 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh H2 do bà ông Giang Trọng T2 – Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác – Bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Đ với nội dung:
Bên B đồng ý thế chấp cho Bên A tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1. Đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn L1 theo Văn bản cam kết tài sản lập ngày 12/9/2021.
Công nhận ngày 13/9/2021, Ngân hàng A – Chi nhánh H2 và ông Nguyễn Văn L1 đã ký đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H – Chi nhánh huyện G.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hà Nội có quan điểm:
Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án Kinh doanh thương mại của Ngân hàng N đối với Công ty cổ phần Đ về hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Vì vậy Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tống đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.
Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.
Về đường lối giải quyết vụ án:

Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV- 202100306 ngày 06/9/2021 phù hợp với các quy định tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.
Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV- 202100306 ngày 06/9/2021; Người vay là Công ty cổ phần Đ đã không thanh toán được hết nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Buộc Công ty cổ phần Đ phải thanh toán số tiền: số nợ 29.760.239.727 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 22.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.230.273.974 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.529.965.753 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/11/2025) là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.
Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1735, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2021 tại Văn phòng C phù hợp với các quy định tại tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T5 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên; Do đó yêu cầu phát mại xử lý tài sản đảm bảo là có cơ sở được chấp nhận.
Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 Tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án Kinh doanh thương mại của Ngân hàng N đối với Công ty cổ phần Đ về hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Ngân hàng N có trụ sở tại: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội thuộc 08 phường theo thẩm quyền địa giới hành chính của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội; Vì vậy Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

[1.2]. Việc tham gia tố tụng của các đương sự: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đại diện hợp pháp của Bị đơn Công ty cổ phần Đ do ông Đào Văn M1 làm đại diện theo pháp luật vắng mặt có ý kiến xin xét xử vắng mặt; Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đại diện hợp pháp của Bị đơn;

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Đề nghị Tòa án: Tuyên buộc Công ty cổ phần Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 là: **29.760.239.727 đồng**; Trong đó: Nợ gốc: 22.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.230.273.974 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.529.965.753 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/11/2025).

[2.1]. Về quá trình ký kết hợp đồng:

Ngày 06/9/2021, Bên cho vay Ngân hàng A – Chi nhánh H2 do ông Giang Trọng T2 – Giám đốc làm đại diện theo Quyết định ủy quyền số 389/QĐ-NHNo-PC ngày 23/3/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N và Bên vay Công ty cổ phần Đ do bà Võ Thu T3 – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc là đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV- 202100306

với nội dung: Hạn mức cấp tín dụng: 24.000.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ đồng); Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng kỳ 2021 – 2022. Lãi suất cho vay: tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 7.5%/ năm; Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng.

Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 phù hợp với các quy định tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2015; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về: Hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.2]. Về quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh H2 đã giải ngân Công ty cổ phần Đ theo các giấy nhận nợ cụ thể như sau:

Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202200274 ngày 21/4/2022 số tiền giải ngân: 6.000.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202200163 ngày 09/3/2022 số tiền giải ngân: 3.850.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202200173 ngày 10/3/2022 số tiền giải ngân: 3.650.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202200352 ngày 19/5/2022 số tiền giải ngân: 6.500.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1502-LDS-202200377 ngày 30/5/2022 số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng;

Trong số tiền giải ngân theo 05 giấy nhận nợ nêu trên là 22.000.000.000 đồng.

*Do Người vay là Công ty cổ phần Đ đã không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện: Đề nghị Tòa án: Tuyên buộc Công ty cổ phần Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 là: **29.760.239.727 đồng**; Trong đó: Nợ gốc: 22.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.230.273.974 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.529.965.753 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/11/2025) là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.*

Công ty cổ phần Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa trong Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 01/12/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc;

[3]. Về Biện pháp đảm bảo và tài sản thế chấp:

Ngày 13/9/2021, tại Văn phòng C, Bên thế chấp: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1969 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh H2 do ông Giang Trọng T2 – Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác – Bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Đ với nội dung:

Bên B đồng ý thế chấp cho Bên A tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang

tên ông Nguyễn Văn L1. Đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn L1 theo Văn bản cam kết tài sản lập ngày 12/9/2021.
Giá trị tài sản bảo đảm là: 22.960.000.000 đồng được xác định theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 13/9/2021.
Nghĩa vụ được đảm bảo: Đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Đ tại các hợp đồng tín cấp tín, hợp đồng cấp bảo lãnh, Khế ước nhận nợ, Mở L2 và các văn bản khác ký giữa Bên A và bên được cấp tín dụng phát sinh trước, trong, sau khi ký hợp đồng thế chấp này (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn , các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan- nếu có).
Công nhận ngày 13/9/2021, Ngân hàng A – Chi nhánh H2 và ông Nguyễn Văn L1 đã ký đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H – Chi nhánh huyện G.
Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1735, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2021 tại Văn phòng C phù hợp với các quy định tại tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T5 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;
Do Công ty cổ phần Đ không thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N; Vì vậy trong trường hợp Công ty cổ phần Đ không thanh toán số nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại các tài sản sau để thu hồi toàn bộ số nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1.
Khi Ngân hàng N do Chi nhánh S1 làm đại diện áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật hoặc đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại, xử lý tài sản thế chấp nêu trên; Thì những người đang sinh sống tại tài sản thế chấp có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân ra khỏi tài sản thế chấp nêu trên.
[4]. Về tài sản trên quyền sử dụng đất ở thế chấp:
[4.1]. Theo biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 14/4/2026 do Tòa án lập thể hiện: Tài sản trên tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1 gồm: 01 nhà bê tông 3 tầng diện tích xây dựng 66 m2 diện tích sàn là 198 m2, tường xây diện tích 122,2 m2 Sân gạch diện tích 160,2 m2, Cổng sắt 8,8 m2, nhà gạch mái tôn diện tích 40,3 m2, Mái khung thép diện tích 31,5 m2 và 29,2 m2 được xác định *không phải là tài sản thể chấp, do không đăng ký giao dịch đảm bảo, vi phạm điểm b,c khoản 1 Điều 4 của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T5 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và vi phạm điểm a khoản 1 điều 118; Khoản 1 Điều 122 của Luật nhà*

ở năm 2014 và điểm a khoản 1 Điều 11, điểm a,b khoản 1 Điều 12 của Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2024 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N quy định về Ban hành quy định giao dịch bảo đảm cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N do Tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử hữu và chưa được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền;

Căn cứ quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ_CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ_CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo thì: số Tài sản trên đất ở là: 01 nhà bê tông 3 tầng diện tích xây dựng 66 m2 diện tích sàn là 198 m2, tường xây diện tích 122,2 m2 Sân gạch diện tích 160,2 m2, Cổng sắt 8,8 m2, nhà gạch mái tôn diện tích 40,3 m2, Mái khung thép diện tích 31,5 m2 và 29,2 m2 sẽ được xử lý phát mại cùng với việc phát mại Toàn bộ quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1; Số tiền giá trị của: 01 nhà bê tông 3 tầng diện tích xây dựng 66 m2 diện tích sàn là 198 m2, tường xây diện tích 122,2 m2 Sân gạch diện tích 160,2 m2, Cổng sắt 8,8 m2, nhà gạch mái tôn diện tích 40,3 m2, Mái khung thép diện tích 31,5 m2 và 29,2 m2 sau khi xử lý phát mại sẽ được thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn L1.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên;

QUYÕT ®Þnh:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Luật số: 85/2025-QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/07/2025.

Căn cứ Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của một số Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TANDTC;

Căn cứ Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về: hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ_CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ_CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T5 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ điểm a khoản 1 điều 118; Khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ 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.

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Căn cứ khoản 2 Điều 17 - Luật phí và lệ phí 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện đối với Công ty cổ phần Đ về Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021;

2. Buộc với Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện theo Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 số tiền là: **29.760.239.727 đồng**; Trong đó: Nợ gốc: 22.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.230.273.974 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.529.965.753 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/11/2025).

3. Công ty cổ phần Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi xuất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 01/12/2025 cho đến khi thi hành án xong hết khoản nợ gốc;

4. Trong trường hợp Công ty cổ phần Đ không thanh toán hết số nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý phát mại các tài sản sau để thu hồi toàn bộ số nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1.

5. 01 nhà bê tông 3 tầng diện tích xây dựng 66 m2 diện tích sàn là 198 m2, tường xây diện tích 122,2 m2 Sân gạch diện tích 160,2 m2, Cổng sắt 8,8 m2, nhà gạch mái tôn diện tích 40,3 m2, Mái khung thép diện tích 31,5 m2 và 29,2 m2 sẽ được xử lý phát mại cùng với việc phát mại Toàn bộ quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 05; Tờ bản đồ số: 52; Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là thôn K, xã B, thành phố Hà Nội); Diện tích: 287 m2; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn L1; Số tiền giá trị của: 01 nhà bê tông 3 tầng diện tích xây dựng 66 m2 diện tích sàn là 198 m2, tường xây diện tích 122,2 m2 Sân gạch diện tích 160,2 m2, Cổng sắt 8,8 m2, nhà gạch mái tôn diện tích 40,3 m2, Mái khung thép diện tích 31,5 m2 và 29,2 m2 sau khi xử lý phát mại sẽ được thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn L1.

6. Khi tiến hành xử lý phát mại các tài sản được nêu tại Điều 4, Điều 5 thì những người đang sinh sống phải có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân ra khỏi tài sản nêu trên;

7. Trong trường hợp Ông Nguyễn Văn L1 thanh toán cho N do chi nhánh S1 làm đại diện số nợ gốc 22.000.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 22.000.000.000 đồng theo thông báo của Ngân hàng (Kể cả trường hợp Ngân hàng xem xét miễn giảm lãi) thì N do chi nhánh S1 làm đại diện có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 957659; số vào sổ cấp GCN: CH 08175/2268/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2013 cho ông Nguyễn Văn L1.

8. Trong trường hợp sau khi tiến hành xử lý tài sản thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp nêu trên mà không thu đủ số nợ của Công ty cổ phần Đ theo Hợp đồng tín dụng số 1520 -LAV-202100306 ký ngày 06/9/2021 thì Ngân hàng N do Chi nhánh S1 làm đại diện có quyền đề nghị Các Cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành xử lý các tài sản của Công ty cổ phần Đ theo quy định của pháp luật để thu hồi số nợ còn thiếu.

Bản án, Quyết định 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.

9. Về án phí: Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là đồng 137.760.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm; Vì vậy Ngân hàng N do chi nhánh Sông H làm đại diện được nhận lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp là: 68.800.000 đồng (Sáu mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019032 ngày 08/12/2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, Có mặt: Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Văn L1 do ông Nguyễn Đình L làm đại diện theo uỷ quyền; Vắng mặt Đại diện hợp pháp của Bị đơn.

10. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án; Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Đình Trung

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hà Nội;
-Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1- Hà Nội;
-Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
-Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.