| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN BA ĐÌNH**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **157**/2022/KDTM-ST
Ngày: 29/9/2022.
(V/v:*Tranh chấp hợp đồng Tín dụng*).

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ 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 Lương Thị Phương
2/ Bà Nguyễn Thị Thụy
- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đồng Minh Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Hoàng Thu Trang - Kiểm sát viên.
Trong ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 65/2021/TLST-KDTM ngày 15/6/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2022/QĐXXST ngày 02/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2022/QĐ-HPT ngày 29/8/2022 giữa:
***1.Nguyên đơn*: *Ngân hàng N;***
Trụ sở: Số 02 phố L, phường T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
Do ông Bùi Xuân H làm đại diện theo giấy ủy quyền 602/NHNoNHN-UQ ngày 31/5/2022 của ông Nguyễn Đức Q – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội trên cơ sở Quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng N.(Ông Bùi Xuân H có mặt).
***2. Bị đơn*: *Công ty Cổ phần K;***
Trụ sở: D6 tổ 9 phố H, phường O, quận Đ, thành phố Hà Nội.
Do ông Phạm Văn H làm đại diện theo giấy ủy quyền ngày 14/7/2022 của ông Phạm Văn V – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K ký; (Ông Phạm Văn H có mặt).
3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**:
***Công ty Cổ phần K Hà Nội;***
Trụ sở: xã T, huyện T, thành phố Hà Nội;
Do ông Phạm Văn H làm đại diện theo giấy ủy quyền ngày 14/7/2022 của bà Nguyễn Trung H – Giám đốc người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K Hà Nội. (Ông Phạm Văn H có mặt).
***Ông Nguyễn Cao C;***
Địa chỉ: tổ 10 xóm Đ, phường T, quận H, thành phố Hà Nội;
(Ông C vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

***Ông Vũ Anh Q sinh năm 1952, Bà Nguyễn Mộng V sinh năm 1957, Bà Vũ Diệu T sinh năm 1980, Ông Vũ Tùng L sinh năm 1991;***
Hiện cùng trú tại: số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.
Ông Vũ Anh Q sinh năm 1952 ủy quyền cho Ông Nguyễn Minh N sinh năm 1960 theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 14045; Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí;
Ông Nguyễn Minh N sinh năm 1960;
Hiện trú tại: số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.
Bà Nguyễn Mộng V sinh năm 1957 ủy quyền cho Ông Phạm Văn T sinh năm 1976 theo giấy ủy quyền số 11/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Vinh.
Ông Phạm Văn T sinh năm 1976;
Hiện trú tại: 512 phố T, quận H, thành phố Hà Nội.
(Ông N có mặt, Ông T có mặt, Vắng mặt: Bà T, Ông L).

**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 ông Bùi Xuân H làm đại diện có ý kiến***:
Đề nghị Tòa án buộc Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền gồm: Nợ gốc: **27.874.000.000** đồng; Nợ lãi tạm tính đến hết ngày 27/5/2021 là **34.306.897.488** đồng (Trong đó: lãi trong hạn: **23.281.862.085** đồng, lãi quá hạn: **11.025.035.403** đồng). Tổng cộng gốc và lãi đến hết ngày 27/5/2021 là: **62.180.897.488** đồng.
Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra Bản án/Quyết định cho đến ngày thực tế Công ty CP K Hà Nội số 8 trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N.
Trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thực hiện hoặc chậm thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo (các) hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
Nếu số quyền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N thông qua Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội 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 Công ty CP K Hà Nội số 8 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
** Căn cứ lý do chứng minh cho yêu cầu khởi kiện*:
Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện và Bên vay (Bên B) Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V là đại diện cùng nhau ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ngày 15/10/2013 (phụ lục kèm theo), Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 13/11/2013 (phụ lục kèm theo), Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 25/01/2014 (phụ lục kèm theo), Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ngày 28/02/2014 (phụ lục kèm theo), Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/04/2014 (phụ lục kèm theo). Với nội dung: Tổng hạn mức cho vay: 28.400.000.000 đồng, Lãi suất cho vay ngắn hạn tại thời điểm ký HĐTD này đối với VND là: 11.5%/năm (đối với hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/4/2014 là 10.5%/năm); Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân.
Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ngày 15/10/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 13/11/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày

25/01/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ngày 28/02/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/04/2014. Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội đã giải ngân cho Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 số tiền 5.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 15/10/2013, số tiền 10.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 13/11/2013, số tiền 5.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 25/01/2014, số tiền 2.400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 28/02/2014, số tiền 6.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 04/4/2014.

**Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên:**

Bên thế chấp: Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V làm đại diện; bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số 1510.13/NHN-HANHUD8/HĐTC ngày 15/10/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 1510.13.01/NHN-HANHUD8/PLHĐTC ngày 13/11/2013 với nội dung: Công ty CP K Hà Nội số 8 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội: Quyền đòi nợ Công ty CP K Hà Nội theo Hợp đồng kinh tế số 182/2010/HĐXL ngày 25/12/2010 và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký giữa công ty CP K Hà Nội (bên giao thầu) và Công ty CP K Hà Nội số 8 (bên nhận thầu) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) theo các hợp đồng tín dụng đã ký và sẽ ký kết giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp.

Ngày 02/04/2014, tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội, Bên thế chấp: Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986; bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện (bên A), bên được bảo đảm: Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V (bên C) làm đại diện tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số sông chứng 1012.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67-4, 67-5, tờ bản đồ số 09, diện tích 106,3$m^2$, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 (02 tầng), diện tích sàn 50$m^2$, diện tích xây dựng 25$m^2$; tại địa chỉ số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận 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 BK 808092 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012, số vào sổ cấp GCN: CH001185 1997.QĐUB.2012 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Cao C để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP K Hà Nội số 8 theo các hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) trong đó số tiền cho vay trong hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam hiện hành, trong thời hạn 60 tháng, kể từ ngày bên C nhận được khoản vay đầu tiên của bên A theo hợp đồng này hoặc đến khi Bên C thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Bên A.

Ngày 02/4/2014, Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội và ông Nguyễn Cao C có ký đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gửi Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Ba Đình;

Do bên vay là Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 đã vi phạm kế hoạch trả nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng; Vì vậy Ngày 28/5/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội đã làm đơn khởi kiện đối với Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để giải quyết.

**Bị đơn**: ***Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn H là đại diện có ý kiến***:

Công nhận, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện và Bên vay (Bên B) Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V là

đại diện cùng nhau ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ngày 15/10/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 13/11/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 25/01/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ngày 28/02/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/04/2014. Với nội dung: Tổng hạn mức cho vay: 28.400.000.000 đồng, Lãi suất cho vay ngắn hạn tại thời điểm ký HĐTD này đối với VND là: 11.5%/năm (đối với hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/4/2014 là 10.5%/năm); Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân.

Công nhận Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội đã giải ngân cho Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 tổng số tiền 28.400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 15/10/2013, giấy nhận nợ ngày 13/11/2013, giấy nhận nợ ngày 25/01/2014, giấy nhận nợ ngày 28/02/2014, giấy nhận nợ ngày 04/4/2014.

Công nhận, Bên thế chấp: Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V làm đại diện; bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số 1510.13/NHN-HANHUD8/HĐTC ngày 15/10/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 1510.13.01/NHN-HANHUD8/PLHĐTC ngày 13/11/2013 với nội dung: Công ty CP K Hà Nội số 8 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội: Quyền đòi nợ Công ty CP K Hà Nội theo Hợp đồng kinh tế số 182/2010/HĐXL ngày 25/12/2010 và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký giữa công ty CP K Hà Nội (bên giao thầu) và Công ty CP K Hà Nội số 8 (bên nhận thầu) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) theo các hợp đồng tín dụng đã ký và sẽ ký kết giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp.

Công nhận vào ngày 02/04/2014, tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội, Bên thế chấp: Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986; bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện (bên A), bên được bảo đảm: Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V (bên C) làm đại diện tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số sông chứng 1012.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67-4, 67-5, tờ bản đồ số 09, diện tích 106,3$m^2$, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 (02 tầng), diện tích sàn 50$m^2$, diện tích xây dựng 25$m^2$; tại địa chỉ số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận 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 BK 808092 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012, số vào sổ cấp GCN: CH001185 1997.QĐUB.2012 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Cao C để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP K Hà Nội số 8 theo các hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) trong đó số tiền cho vay trong hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam hiện hành, trong thời hạn 60 tháng, kể từ ngày bên C nhận được khoản vay đầu tiên của bên A theo hợp đồng này hoặc đến khi Bên C thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Bên A.

Với yêu cầu khởi của Ngân hàng N: Do làm ăn thua lỗ vì vậy đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi cho Công ty CP K Hà Nội; Số tiền Gốc và lãi sau khi được miễn xin được trả cho Ngân hàng N trong thời hạn 02 tháng;

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

***Ông Nguyễn Cao C có ý kiến tại biên bản làm việc ngày 28/6/2022 tại Tòa án:***

+ Ngày 12/7/2012, Tại văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt; Bên chuyển nhượng (Bên A)

Bà Nguyễn Mộng V sinh năm 1957, CMND số 011905219 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2011; HKTT: số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội và chồng là Ông Vũ Anh Q sinh năm 1952. CMND số 010085748 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 18/9/2008; HKTT: thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hà Nội và Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986; CMND số 012635793 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 20/6/2012; HKTT: tổ 10 xóm Đ, phường T, quận H, Hà Nội; cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00912, quyển số 03/TP/CC với nội dung: Hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với những điều khoản đã được hai bên bàn bạc và thỏa thuận như sau:
Điều 1: Tài sản chuyển nhượng và thỏa thuận của các bên:
1.1. Bên A là đồng chủ sử dụng thửa đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE578487; Mã số 10101251472; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.324.2008QĐUB/116.2008 do UBND quận Ba Đình, TP. Hà Nội cấp ngày 12/9/2008 mang tên bà Nguyễn Mộng V và ông Vũ Anh Q. Cụ thể như sau:
a) Thửa đất được quyền sử dụng" Thửa đất số: 67-4; 67-5; Tờ bản đồ số: 09; Diện tích: 106.3$m^2$; Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 106.3$m^2$; Chung: Không $m^2$; Mục đích sử dụng: 106.3$m^2$ đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; guồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất
b) Tài sản gắn liền với đất: Nhà bê tông 02 tầng, diện tích xây dựng 25$m^2$, diện tích sử dụng 50$m^2$. Thuộc sở hữu của bà Nguyễn Mộng V, ông Vũ Anh Q.
Bằng Hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội, với những đặc điểm về thửa đất và tài sản gắn liền như đã ghi ở trên.
Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nói trên với các điều kiện chuyển nhượng được nêu tại Điều 2, Điều 3 và Điều 4.
+ Ngày 17/8/2012, Ủy ban nhân dân quận Ba Đình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808092 (Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ GCN số AE 578487 mã 10101251472 đã được cấp theo Quyết định số 324/QĐ-UB ngày 12/9/2008 của UBND quận Ba Đình) cho ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1986.
+ Ngày 02/4/2014 tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội, Bên thế chấp (Bên B) Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986, Bên nhận thế chấp (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện, Bên được bảo đảm (Bên C) Công ty Cổ phần K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V làm đại diện đã cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số công chứng 1012.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cụ thể ông Nguyễn Cao C đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận 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 BK 808092 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012, số vào sổ cấp GCN: CH001185 1997.QĐUB.2012 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của riêng cá nhân ông Nguyễn Cao C để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C theo các hợp đồng tín dụng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền cho vay trong hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng, kể từ ngày bên C nhận được khoản vay đầu tiên của bên A theo hợp đồng này hoặc đến khi bên C thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với bên A.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Đề nghị Tòa án tuyên: Trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thực hiện hoặc chậm thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo (các) hợp thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm: Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 106,3 m2 tại địa chỉ số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 808092 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012 số vào sổ cấp GCN CH001185.1997.QĐUB.2012 cho ông Nguyễn Cao C; Tôi là Nguyễn Cao C có ý kiến như sau: Tôi xin tự nguyện bàn giao tài sản là Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 106,3 m2 tại địa chỉ số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 808092 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012 số vào sổ cấp GCN CH001185.1997.QĐUB.2012 cho ông Nguyễn Cao C cho Ngân hàng N do Chi nhánh Nam Hà Nội làm đại diện để Ngân hàng xử lý, phát mại tài sản thế chấp;
Toàn bộ số tiền xử lý, phát mại tài sản là: Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 106,3 m2 tại địa chỉ số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 808092 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012 số vào sổ cấp GCN CH001185.1997.QĐUB.2012 cho ông Nguyễn Cao C đề nghị Ngân hàng thu vào số nợ gốc mà Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội cho Công ty CP K Hà Nội số 8 vay theo Hợp đồng tín dụng số 1460LAV 201300627 ký ngày 15/10/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV 2013 00697 ký ngày 13/11/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV 2014 00059 ký ngày 25/01/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV 2014000101 ký ngày 28/02/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV 2014000195 ký ngày 04/4/2014 và các phụ lục của các hợp đồng tín dụng nêu trên.
+ Do điều kiện thường xuyên bận công việc, không có nhà vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cho vắng mặt tại các phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải, các phiên Tòa do Tòa án ấn định.
**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** ***Bà Nguyễn Mộng V sinh năm 1957, Ông Nguyễn Minh N sinh năm 1960 có ý kiến:*** Tôi là Nguyễn Mộng V sinh năm 1957 có quen biết chị Nguyễn Thị H sinh năm 1960; HKTT: số 03 ngõ 71 phố V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội; Chị H có nói với tôi về việc làm sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với mảnh đất 106,03 m2 tại địa chỉ Số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội cho tôi; Do tin H vì vậy Tôi đã nhờ H làm sổ đỏ cho gia đình Tôi vì không mất tiền;
Công nhận vào Ngày 12/7/2012, Tại văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt; Bên chuyển nhượng (Bên A) Bà Nguyễn Mộng V sinh năm 1957, CMND số 011905219 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2011; HKTT: số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội và chồng là Ông Vũ Anh Q sinh năm 1952. CMND số 010085748 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 18/9/2008; HKTT: thôn T, xã N, huyện T, thành phố Hà Nội và Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986; CMND số 012635793 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 20/6/2012; HKTT: tổ 10 xóm Đ, phường T, quận H, Hà Nội; cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00912, quyển số 03/TP/CC với nội dung: Hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với những điều khoản đã được hai bên bàn bạc và thỏa thuận như sau:

Điều 1: Tài sản chuyển nhượng và thỏa thuận của các bên:
1.1.Bên A là đồng chủ sử dụng thửa đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội theo " Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE578487; Mã số 10101251472; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.324.2008QĐUB/116.2008 do UBND quận Ba Đình, TP. Hà Nội cấp ngày 12/9/2008 mang tên bà Nguyễn Mộng V và ông Vũ Anh Q. Cụ thể như sau:
a) Thửa đất được quyền sử dụng" Thửa đất số: 67-4; 67-5; Tờ bản đồ số: 09; Diện tích: 106.3$m^2$; Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 106.3$m^2$; Chung: Không $m^2$; Mục đích sử dụng: 106.3$m^2$ đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; guồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất
b) Tài sản gắn liền với đất: Nhà bê tông 02 tầng, diện tích xây dựng 25$m^2$, diện tích sử dụng 50$m^2$. Thuộc sở hữu của bà Nguyễn Mộng V, ông Vũ Anh Q.
Bằng Hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 39, ngõ 267, đường H, phường L, quận B, TP. Hà Nội, với những đặc điểm về thửa đất và tài sản gắn liền như đã ghi ở trên.
Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nói trên với các điều kiện chuyển nhượng được nêu tại Điều 2, Điều 3 và Điều 4.
Việc vào ngày 12/7/2012 tại Phòng công chứng Ngọn Lửa Việt, Vợ chồng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng đất là do Tôi tin tưởng Hằng và Hằng hướng dẫn đến Phòng công chứng Ngọn Lửa Việt ký hợp đồng với Cường là để làm thủ tục cấp sổ đỏ.
Tôi cam kết là tôi chưa bao giờ nhận tiền từ Cường bất kỳ đồng nào; Tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày này của tôi.
**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** ***Công ty Cổ phần K Hà Nội do ông Phạm Văn H làm đại diện có ý kiến:***
Công nhận Công ty Cổ phần K Hà Nội (bên giao thầu) và Công ty CP K Hà Nội số 8 (bên giao thầu) ký Hợp đồng kinh tế số 182/2010/HĐXL ngày 25/12/2010 và các phụ lục hợp đồng;
Công ty Cổ phần K Hà Nội công nhận con nợ Công ty CP K Hà Nội số 8 theo Hợp đồng kinh tế số 182/2010/HĐXL ngày 25/12/2010 và các phụ lục hợp đồng là 30.000.000.000 đồng;
Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.
Tại phần thủ tục của phiên tòa ngày 29/9/2022, Ông Nguyễn Minh N là đại diện theo ủy quyền của Ông Vũ Anh Q có nộp cho Hội đồng xét xử đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/9/2022 với nội dung: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 578487 và quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 324/QĐ-UB ngày 12/9/2008 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mộng V; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Mộng V, ông Vũ Anh K với ông Nguyễn Cao C; Tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ông Nguyễn Cao C với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội là vô hiệu.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình, thành phố 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 CP K Hà Nội số 08 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 quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a 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 1460LAV201300627 ngày 15/10/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 13/11/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 25/01/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ngày 28/02/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/04/2014 phù hợp với các quy định tại Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.
Quá trình thực Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ngày 15/10/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 13/11/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 25/01/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ngày 28/02/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/04/2014; Người vay là Công ty CP K Hà Nội số 08 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 CP K Hà Nội số 08 thanh toán cho Ngân hàng N do chi nhánh Nam hà Nội lam đại diện gồm: Nợ gốc: **27.874.000.000** đồng; Nợ lãi tạm tính đến hết ngày 27/5/2021 là **34.306.897.488** đồng (Trong đó: lãi trong hạn: **23.281.862.085** đồng, lãi quá hạn: **11.025.035.403** đồng). Tổng cộng gốc và lãi đến hết ngày 27/5/2021 là: **62.180.897.488** đồng là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.
Công ty CP K Hà Nội số 8 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 các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ngày 15/10/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 13/11/2013, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ngày 25/01/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ngày 28/02/2014, Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ngày 04/04/2014 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 28/5/2021 cho đến khi thi hành án xong;
Về Biện pháp đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên đúng quy định của pháp luật; Do đó trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thanh toán cho Ngân hàng thì Ngân hàng N do chi nhánh Nam Hà Nội làm đại diện có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ .
Công ty CP K Hà Nội số 8 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**:

**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 CP K Hà Nội số 8 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 quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986 có đơn xin vắng mặt tại các phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải, các phiên Tòa do Tòa án ấn định. Vắng mặt Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Diệu T sinh năm 1980, Ông Vũ Tùng L sinh năm 1991 ; Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên;

**[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: Buộc Công ty CP K Hà Nội số 8 thanh toán cho Ngân hàng N do chi nhánh Nam hà Nội làm đại diện gồm: Nợ gốc: **27.874.000.000** đồng; Nợ lãi tạm tính đến hết ngày 27/5/2021 là **34.306.897.488** đồng (Trong đó: lãi trong hạn: **23.281.862.085** đồng, lãi quá hạn: **11.025.035.403** đồng). Tổng cộng gốc và lãi đến hết ngày 27/5/2021 là: **62.180.897.488** đồng.

**[2.1]. Về quá trình ký kết hợp đồng tín dụng**:

Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D – giám đốc làm đại diện và Bên vay (Bên B) Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết 05 hợp đồng tín dụng sau:

+ Ngày 15/10/2013, Ký kết hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 với nội dung: Bên A cho bên B vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, Lãi suất cho vay 11,5%/Năm;

+ Ngày 13/11/2013, Ký kết hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 với nội dung: Bên A cho bên B vay 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, Lãi suất cho vay 11,5%/Năm;

+ Ngày 25/01/2014, Ký kết hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400059 với nội dung: Bên A cho bên B vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, Lãi suất cho vay 11,5%/Năm;

+ Ngày 28/02/2014, Ký kết hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 với nội dung: Bên A cho bên B vay 2.400.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, Lãi suất cho vay 11,5%/Năm;

+ Ngày 04/4/2014, Ký kết hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 với nội dung: Bên A cho bên B vay 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, Lãi suất cho vay 10,5%/Năm;

*Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ký ngày 15/10/2013; và Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ký ngày 13/11/2013; hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400059 ký ngày 25/01/2014; hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ký ngày 28/02/2014; hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ký ngày 04/4/2014 phù hợp với các quy định tại Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2005 và Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên*.

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

Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội đã giải ngân cho Công ty CP K Hà Nội số 8 theo Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ký ngày 15/10/2013; và Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ký ngày 13/11/2013; hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400059 ký ngày 25/01/2014; hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ký ngày 28/02/2014; hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ký ngày 04/4/2014 và tính đến ngày 27/5/2021 Công ty CP K Hà Nội số 8 còn nợ Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội số liệu như sau:

Nợ gốc: 27.874.000.000 đồng; Nợ lãi tạm tính đến hết ngày 27/5/2021 là 34.306.897.488 đồng (Trong đó: lãi trong hạn: 23.281.862.085 đồng, lãi quá hạn: 11.025.035.403 đồng). Tổng cộng gốc và lãi đến hết ngày 27/5/2021 là: **62.180.897.488** đồng.

Do Người vay là Công ty CP K Hà Nội số 8 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: Đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội: Buộc Công ty CP K Hà Nội số 8 thanh toán cho Ngân hàng N do chi nhánh Nam hà Nội làm đại diện gồm: Nợ gốc: 27.874.000.000 đồng; Nợ lãi tạm tính đến hết ngày

27/5/2021 là 34.306.897.488 đồng (Trong đó: lãi trong hạn: 23.281.862.085 đồng, lãi quá hạn: 11.025.035.403 đồng). Tổng cộng gốc và lãi đến hết ngày 27/5/2021 là: **62.180.897.488** đồng là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

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

**[3.1].** Ngày 02/04/2014, tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội, Bên thế chấp: Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986; bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện (bên A), bên được bảo đảm: Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V (bên C) làm đại diện tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số sông chứng 1012.2014/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Ông Nguyễn Cao C sinh năm 1986 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67-4, 67-5, tờ bản đồ số 09, diện tích 106,3m$^2$, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 (02 tầng), diện tích sàn 50m$^2$, diện tích xây dựng 25m$^2$; tại địa chỉ số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận 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 BK 808092 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012, số vào sổ cấp GCN: CH001185 1997.QĐUB.2012 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Cao C để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP K Hà Nội số 8 theo các hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) trong đó số tiền cho vay trong hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam hiện hành, trong thời hạn 60 tháng, kể từ ngày bên C nhận được khoản vay đầu tiên của bên A theo hợp đồng này hoặc đến khi Bên C thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Bên A.

Ngày 02/4/2014, Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội và ông Nguyễn Cao C có ký đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gửi Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Ba Đình;

*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số công chứng: 1012.2014/CCHH/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2014 phù hợp với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định số 163/NĐ_ CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; 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, vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;*

Trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thanh toán hết số nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N do chi nhánh Nam Hà Nội làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67-4, 67-5, tờ bản đồ số 09, diện tích 106,3m$^2$, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 (02 tầng), diện tích sàn 50m$^2$, diện tích xây dựng 25m$^2$; tại địa chỉ số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận 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 BK 808092 số vào sổ cấp GCN: CH001185 1997.QĐUB.2012 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012 cho ông Nguyễn Cao C để thu hồi số nợ gốc là 6.000.000.0000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 6.000.000.0000 đồng tạm tính đến ngày 27/5/2021 là 7.386.275.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 6.000.000.0000 đồng tính từ ngày 28/5/2021 cho đến ngày thực tế phát mại được tài sản theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

**[3.2].** Ngày 15/10/2013, Bên thế chấp: Công ty CP K Hà Nội số 8 do ông Phạm Văn V làm đại diện; bên nhận thế chấp: Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội do ông Đặng Tiến D làm đại diện tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số 1510.13/NHN-HANHUD8/HĐTC ngày 15/10/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 1510.13.01/NHN-HANHUD8/PLHĐTC ngày 13/11/2013 với nội dung: Công ty CP K Hà Nội số 8 đồng ý thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội: Quyền đòi nợ Công ty CP K Hà Nội theo Hợp đồng kinh tế số 182/2010/HĐXL ngày 25/12/2010 và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký giữa công ty CP K Hà Nội (bên giao thầu) và Công ty CP K Hà Nội số 8 (bên nhận thầu) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) theo các hợp đồng tín dụng đã ký và sẽ ký kết giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp.

*Hợp đồng thế chấp số 1510.13/NHN-HANHUD8/HĐTC ngày 15/10/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 1510.13.01/NHN-HANHUD8/PLHĐTC ngày 13/11/2013 phù hợp với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định số 163/NĐ_ CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; 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, vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;*

Trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thanh toán hết nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N; Thì Ngân hàng N do chi nhánh Nam Hà Nội làm đại diện có quyền thực hiện quyền đòi nợ đối với Công ty Cổ phần K Hà Nội đối với khoản tiền gốc là 21.874.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 21.874.000.000 đồng là 26.921.994.734 đồng nhưng hai khoản tiền trên (Gốc và lãi) không được vượt quá 30.000.000.000 đồng.

**[4].** Đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Vũ Anh Q do ông Nguyễn Minh N làm đại diện đề ngày 23/9/2022 được Tòa án nhân dân quận Ba Đình nhận tại phần thủ tục phiên tòa ngày 29/9/2022; Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc Giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội lập ngày 08/7/2022 và ngày 15/7/2022 có mặt Ông Vũ Anh Q do ông Nguyễn Minh N làm đại diện theo ủy quyền; Tại phần ý kiến của các đương sự: ông Nguyễn Minh N đã không có yêu cầu độc lập trong vụ án này; Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Ông Vũ Anh Q chỉ được quyền đưa ra yêu cầu độp lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/7/2022; Vì vậy yêu cầu độc lập của Ông Vũ Anh Q đề ngày 23/9/2022 không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không được chấp nhận.

Vì vậy thấy cần dành quyền khởi kiện cho Ông Vũ Anh Q, Bà Nguyễn Mộng V đối với Ông Nguyễn Cao C về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện dân sự khác.

**[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;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; khoản 2 Điều 201; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
Căn cứ Nghị định số 163/NĐ_ CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo;
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 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.

**Tuyên xử**:

**1**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với Công ty CP K Hà Nội số 8 về Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1200 LAV 201901071 ký ngày 21/05/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ký ngày 15/10/2013; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ký ngày 13/11/2013; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400059 ký ngày 25/01/2014; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ký ngày 28/02/2014; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ký ngày 04/4/2014;

**2**. Buộc Công ty CP K Hà Nội số 8 thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền là: **62.180.897.488** đồng; Trong đó: Nợ gốc: 27.874.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 23.281.862.085 đồng, Nợ lãi quá hạn: 11.025.035.403 đồng (Số liệu lãi tạm tính đến ngày 27/5/2021) theo các hợp đồng tín dụng sau : Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1200 LAV 201901071 ký ngày 21/05/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300627 ký ngày 15/10/2013; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201300697 ký ngày 13/11/2013; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400059 ký ngày 25/01/2014; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400101 ký ngày 28/02/2014; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201400195 ký ngày 04/4/2014;

**3.** Công ty CP K Hà Nội số 8 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa trong các hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 28/5/2021 cho đến khi thi hành án xong;

**4.** Trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thanh toán hết nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N; Thì Ngân hàng N do chi nhánh Nam Hà Nội làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67-4, 67-5, tờ bản đồ số 09, diện tích 106,3$m^2$, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 (02 tầng), diện tích sàn 50$m^2$, diện tích xây dựng 25$m^2$; tại địa chỉ số 39 ngõ 267 đường H, phường L, quận 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 BK 808092 số vào sổ cấp GCN: CH001185 1997.QĐUB.2012 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 17/8/2012 cho ông Nguyễn Cao C để thu hồi số nợ gốc là 6.000.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 6.000.000.000 đồng tạm tính đến ngày 27/5/2021 là 7.386.275.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 6.000.000.000 đồng tính từ ngày 28/5/2021 cho đến ngày thực tế phát mại được tài sản theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

**5.** Trong trường hợp Công ty CP K Hà Nội số 8 không thanh toán hết nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N; Thì Ngân hàng N do chi nhánh Nam Hà Nội làm đại diện có quyền thực hiện quyền đòi nợ đối với Công ty Cổ phần K Hà Nội đối với khoản tiền gốc là 21.874.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 21.874.000.000 đồng là 26.921.994.734 đồng nhưng hai khoản tiền trên (Gốc và lãi) không được vượt quá 30.000.000.000 đồng.

**6.** Dành quyền khởi kiện cho Ông Vũ Anh Q sinh năm 1952 và Bà Nguyễn Mộng V sinh năm 1957 đối với Ông Nguyễn Cao C về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện dân sự khác.

*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.*

**6. Về án phí**:

Công ty CP K Hà Nội số 8 phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 170.180.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm; Ngân hàng N thông qua Chi nhánh Nam Hà Nội được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 85.000.000 đồng (Tám mươi năm triệu đồng) theo biên lại nộp tiền tạm ứng án phí số 0067204 ngày 14/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm; có mặt đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Vũ Anh Q do ông Nguyễn Minh N làm đại diện, Bà Nguyễn Mộng V do ông Phạm Văn T làm đại diện; Vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Cao C, Bà Vũ Diệu T, Ông Vũ Tùng L.

**7. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được 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 quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;*
*-Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;*
*-Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;*
*-Người tham gia tố tụng;*
*- Lưu hồ sơ vụ án.*