

Bản án số: **10/2023/KDTM - ST**

Ngày: 14/3/2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRÌ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài - Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Long

2. Bà Bùi Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Liên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì – thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 19/2022/TLST - KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST - KDTM ngày 13 tháng 02 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

- Trụ sở: Số 2 phố L, Phường T, Quận B, Hà Nội.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

- Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thu H - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân và bà Nguyễn Diệu H - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch C (theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của ông Phạm Toàn V ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T và văn bản ủy quyền số 1854/QĐ - NHNoTT - TH ngày 29/12/2022 của ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho bà Phạm Thu H, bà Nguyễn Diệu H) – có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần du lịch A

Trụ sở: Số 365 đường G, phường L, quận T, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Việt L – Chức vụ: Tổng Giám đốc công ty – có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân D - Sinh năm 1949 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã X, huyện P, Hà Nội.

2. Bà Đặng Thị M – Sinh năm 1949 (đã chết ngày 20/7/2022)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M :

+ Ông Nguyễn Xuân D - Sinh năm 1949 (chồng bà M)

+ Anh Nguyễn Mạnh D - Sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 56 phố C, phường H, quận H, Hà Nội.

+ Anh Nguyễn Mạnh C – Sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 27, ngách 37/.38 ngõ 37 phố Đ, phường T, quận H, Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị D – Sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã X, huyện P, Hà Nội.

4. Chị Nguyễn Thị Việt L – Sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 12 Ngõ P, phường H, quận H, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 21/7/2022 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng N trình bày:***

Ngân hàng N và Công ty cổ phần du lịch A đã ký Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902876 ngày 30/12/2019, Phụ lục hợp đồng ngày 19/3/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 29/9/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng lần 2 ngày 19/11/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng lần 3 ngày 29/12/2021 với các thỏa thuận cụ thể như sau: Ngân hàng N đồng ý cho Công ty A vay số tiền 9.000.000.000 đồng với mục đích: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, tour du lịch. Lãi suất: 8,5%/năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn. Thời hạn hạn mức: 12 tháng.

Ngân hàng N đã giải ngân khoản vay cho Công ty A theo 02 giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ ngày 19/3/2020, giải ngân số tiền 4.500.000.000 đồng và Giấy nhận nợ ngày 02/7/2020 giải ngân số tiền 4.500.000.000 đồng. Thời hạn cho vay của mỗi giấy nhận nợ là 8 tháng, kể từ ngày giải ngân. Hình thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ, lãi trả hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm :

1. Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã X, huyện P, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 239881 do UBND huyện P cấp ngày 29/10/2010 mang tên ông Nguyễn Xuân D (là bố chồng chị L) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2020/HĐTC/TTRPDDAT ngày 16/3/2020, số công chứng 1264/HĐTC, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm: 9.679.800.000 đồng. Phạm vi tài sản bảo đảm: 7.000.000.000 đồng.

2. Xe ô tô khách nhãn hiệu County HM, đăng ký số 29B – 161.34 đứng tên

chủ xe: Công ty A . Giá trị tài sản đảm bảo là 1.202.000.000đồng. Phạm vi tài sản đảm bảo 840.000.000đồng;

3. Xe ô tô con nhãn hiệu Toyota, đăng ký số 30A- 791.88 đứng tên chủ xe: Công ty A . Giá trị tài sản đảm bảo là 795.000.000đồng. Phạm vi tài sản đảm bảo 500.000.000đồng;

4. Xe ô tô khách nhãn hiệu County HM, đăng ký số 29B – 301.25 đứng tên chủ xe: Công ty A . Giá trị tài sản đảm bảo 1.269.000.000đồng. Phạm vi tài sản đảm bảo 880.000.000đồng;

Việc thế chấp tài sản được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty A đã thanh toán trả Ngân hàng số tiền 2.000.000.000đồng nợ gốc và 125.753.425 đồng nợ lãi. Ngân hàng đã giải chấp 03 xe ô tô cho Công ty A . Đến nay, toàn bộ khoản vay của Công ty A đều đã đến hạn thanh toán nhưng Công ty A vẫn chưa tất toán khoản vay tại Ngân hàng. Ngân hàng N Chi nhánh Thanh Trì đã có chế độ ưu đãi hỗ trợ giảm một phần nợ lãi và đôn đốc rất nhiều lần Công ty A và bên có tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ Ngân hàng theo nội dung thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nhưng Công ty A và bên có tài sản bảo đảm không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ bên bảo đảm.

Tại hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận trường hợp phát sinh tranh chấp thì Tòa án nơi Ngân hàng N Chi nhánh Thanh Trì đóng trụ sở có thẩm quyền giải quyết. Vì vậy, Nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì giải quyết:

1. Buộc Công ty A thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng tổng số tiền **8.505.047.931đồng (số liệu tính đến ngày 19/7/2022)**. Cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 7.000.000.000đồng
- Lãi trong hạn: 1.070.791.081đồng
- Lãi quá hạn: 434.256.850đồng.

Công ty A tiếp tục phải chịu khoản lãi suất phát sinh theo các thỏa thuận tại các văn bản tín dụng cho đến khi Công ty A thanh toán xong nợ gốc.

2. Trong trường hợp Công ty A không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên và phát mại các tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Xuân D1 để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền bán tài sản sẽ được sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền bán, xử lý tài sản không đủ thanh toán thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của Công ty A để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Ngân hàng N không còn yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn là Công ty A(gọi tắt Công ty A) do bà Nguyễn Thị Việt L đại diện theo pháp luật trình bày:**

Công ty A xác nhận lời khai của nguyên đơn về việc: ngày 30/12/2019, Ngân hàng N và Công ty A đã ký Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902876, Phụ lục hợp đồng ngày 19/3/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 29/9/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng lần 2 ngày 19/11/2021, sửa đổi lần 3 ngày 29/12/2021 với các thỏa thuận cụ thể như lời khai của Ngân hàng N. Công ty A xác nhận đã nhận đủ số tiền vay 9.000.000.000đồng do Ngân hàng N giải ngân theo 02 giấy nhận nợ: giấy nhận nợ ngày 19/3/2020, giải ngân 4.500.000.000đồng và giấy nhận nợ ngày 02/7/2020 giải ngân 4.500.000.000đồng.

Công ty A xác nhận lời khai của Ngân hàng về các tài sản đảm bảo cho khoản vay 9 tỷ đồng, cụ thể Công ty A đã thế chấp 03 xe ô tô (gồm 02 ô tô khách và 01 xe ô tô con) thuộc sở hữu của Công ty A và bố mẹ chồng chị Nguyễn Thị Việt L là ông Nguyễn Xuân D và bà Đặng Thị M đã ký hợp đồng thế chấp giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã X, huyện P, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 239881 do UBND huyện P cấp ngày 29/10/2010 mang tên ông Nguyễn Xuân D1 . Việc thế chấp tài sản công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty A đã thanh toán trả Ngân hàng: 2.000.000.000đồng nợ gốc, 125.753.425 đồng nợ lãi và đã được Ngân hàng giải chấp 03 xe ô tô. Sau đó do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch Covid19 đối với ngành kinh doanh khách sạn, du lịch nên Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã cam kết. Tính đến thời điểm Ngân hàng khởi kiện, các khoản vay của Công ty A đều đã đến hạn thanh toán. Công ty A vẫn luôn nỗ lực tìm các giải pháp để thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng đến nay Công ty A chưa thanh toán trả hết nợ cho Ngân hàng dẫn đến khoản nợ bị quá hạn và Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án được 2 bên thỏa thuận lựa chọn là Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì. Công ty A xác nhận nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng toàn bộ dư nợ còn lại và đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty thanh toán sau 06 tháng, kể từ tháng 10 năm 2022 để Công ty A bán tài sản tất toán toàn bộ khoản vay trên cho Ngân hàng. Trong trường hợp Công ty A không tất toán được khoản vay theo lộ trình trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Mẹ chồng chị L là bà Đặng Thị M đã mất tháng 7 năm 2022, bà M có chồng là ông Nguyễn Xuân D1 và hai con là Nguyễn Mạnh D2 và anh Nguyễn Mạnh C. Ngoài ra bà M không còn người con đẻ, con nuôi, con riêng nào khác. Hiện nay trên tài sản thế chấp nhà đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã X, huyện P, Hà Nội có ông Nguyễn Xuân D1 , bà Nguyễn Thị D3 đang cư trú sinh sống. Ngoài ra không còn ai khác cư trú tại đây.

*** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Xuân D1 trình bày:

Chị Nguyễn Thị Việt L – Tổng Giám đốc Công ty A là con dâu của ông Nguyễn Xuân D1 và bà Đặng Thị M . Năm 2020, do Công ty A có nhu cầu phát

triển kinh doanh nên vợ chồng ông D1 đã hỗ trợ cho Công ty của chị L thông qua việc vợ chồng ông D1 ký hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã X, huyện P, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 239881 do UBND huyện P cấp ngày 29/10/2010 mang tên ông Nguyễn Xuân D1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A tại Ngân hàng. Tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp gồm 01 nhà cấp 4 (3 gian) được dùng làm nhà thờ, 01 nhà ở 2 tầng và các công trình xây dựng khác là do vợ chồng chị L, anh D2 đầu tư xây dựng, có sự đóng góp hỗ trợ của gia đình ông D1. Sau đó, các thủ tục vay vốn, giải ngân và sử dụng vốn vay của Công ty A như thế nào vợ chồng ông D1 không biết. Sau khi được Ngân hàng thông báo và yêu cầu vợ chồng ông D1 thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp tài sản, ông D1 mới biết việc Công ty A không thể thanh toán nợ trả Ngân hàng. Gia đình ông D1 đã họp bàn nhiều lần và yêu cầu chị L phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để đảm bảo tài sản cho gia đình ông D1.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty A trả nợ và yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông D1, ông D1 với tư cách là người thế chấp và tư cách của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đặng Thị M (đã chết ngày 20/7/2022), đề nghị Công ty A do chị L là đại diện theo pháp luật có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng để đảm bảo nơi ăn chốn ở cũng như nơi thờ cúng của gia đình ông D1. Ông D1 có lời khai xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Thị D3 trình bày:

Bà D3 trực tiếp sinh sống cùng nhà đất với vợ chồng ông D1, bà M từ trước đến nay. Năm 2019, khi vợ chồng chị L, anh D2 xây dựng lại nhà ở và nhà thờ trên thửa đất đứng tên ông D1, bà D3 đã hỗ trợ vợ chồng chị L một phần kinh phí xây dựng do đều là người thân trong gia đình. Toàn bộ nhà đất đứng tên vợ chồng ông D1, bà M nên việc vợ chồng ông D1 thế chấp nhà đất cho chị L vay vốn, bà D3 không có ý kiến gì. Nay Công ty A vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện đòi nợ và yêu cầu kê biên phát mại tài sản nhà đất của ông D1, bà D3 đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để Công ty A thu xếp trả nợ, đảm bảo nơi ăn chốn ở và nơi thờ cúng của gia đình bà D3. Bà D3 không có yêu cầu gì trong vụ án và có lời khai xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Anh Nguyễn Mạnh D2 xác nhận tài sản thế chấp là của ông D1 và bà M. Tài sản trên đất là do vợ chồng anh D2 cùng gia đình xây dựng. Khi thế chấp tài sản, chị L không trao đổi với anh D2 nên anh D2 không biết. Nay Công ty A không trả nợ được dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện, anh D2 đề nghị Công ty A phải trả nợ cho Ngân hàng để đảm bảo tài sản cho gia đình. Anh D2 không yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Anh Nguyễn Mạnh C không đến Tòa làm việc, không trình bày lời khai quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty A phải thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 14/3/2023:

Ngày nhận nợ	Nợ gốc còn lại	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng nợ lãi	Tổng nợ gốc, lãi
19/3/2020	2.500.000.000	498.973.219	324.118.143	823.091.362	3.323.091.362
02/7/2020	4.500.000.000	937.910.960	384.595.891	1.322.506.851	5.822.506.851
	7.000.000.000	1.436.884.179	708.714.034	2.145.598.213	9.145.598.231

Công ty A tiếp tục phải chịu lãi suất của số nợ chưa thanh toán từ ngày 15/3/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất mang tên ông Nguyễn Xuân D1 để thu hồi nợ.

- Đại diện Công ty A xác nhận nghĩa vụ thanh toán toàn bộ dư nợ còn lại cho Ngân hàng, đề nghị được miễn toàn bộ nợ lãi và đề nghị Ngân hàng gia hạn thời gian thanh toán trong thời hạn 30 ngày để Công ty tiến hành các thủ tục bán tài sản trả nợ Ngân hàng.

- Chị Nguyễn Thị Việt L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) xác nhận năm 2019, vợ chồng chị L đã chi phí xây dựng nhà thờ và nhà ở 2 tầng trên thửa đất thế chấp. Chị L và Công ty A đang nỗ lực bán tài sản khác trả nợ Ngân hàng, giải chấp tài sản của gia đình nên không yêu cầu gì đối với chi phí xây dựng nhà ở trên thửa đất thế chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì phát biểu ý kiến :

+ Về tố tụng : Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Việc bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là vi phạm hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi nợ theo hợp đồng tín dụng và đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn yêu cầu độc lập về công sức xây dựng trên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty A phải thanh toán toàn bộ dư nợ

còn lại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Công ty A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân D1 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền:

Công ty A có trụ sở tại Số 365 đường G, phường L, quận T, Hà Nội. Tuy nhiên, tại điều 14 Hợp đồng tín dụng, các bên đã thống nhất lựa chọn Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi đóng trụ sở của Ngân hàng N chi nhánh Thanh Trì là Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì – thành phố Hà Nội là cơ quan giải quyết tranh chấp. Xét sự thỏa thuận của các bên như trên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên việc Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý, giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N là phù hợp với quy định tại điều 39, 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về việc các đương sự vắng mặt: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân D1, bà Nguyễn Thị D3, anh Nguyễn Mạnh D2 đều có đơn, lời khai xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa; anh Nguyễn Mạnh C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nói trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn đòi nợ theo hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng và các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng được các bên liên quan tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Ngân hàng N - Chi nhánh Thanh Trì đã giải ngân cho bên vay số tiền 9.000.000.000 đồng thông qua 02 giấy nhận nợ, được bị đơn xác nhận trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Thực tế, Công ty A cũng đã thanh toán trả Ngân hàng 2.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và một phần lãi suất phát sinh, sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Các khế ước nhận nợ, các bên thỏa thuận thời hạn cho vay là 8 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay trên từng khế ước nhận nợ (giải ngân lần 1 ngày 19/3/2020, giải ngân lần 2 ngày 02/7/2020). Như vậy, các khoản vay của Công ty A đã lần lượt đến hạn thanh toán vào các ngày 20/11/2020 và ngày 03/03/2021 nhưng Công ty A chưa tất toán khoản vay tại Ngân hàng là vi phạm hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Ngân hàng có quyền xử lý nợ theo quy định tại Điều 21 Thông tư 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng và điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, khoản vay của Công ty A được duy trì mức lãi suất trong hạn là 8,5%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Sau khi xem xét toàn bộ dư nợ còn lại của Công ty A, tính đến ngày

14/3/2023, Công ty A còn nợ Ngân hàng N theo các văn bản tín dụng đã ký kết với tổng số tiền cả gốc và lãi là 9.145.598.213đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn xác nhận nghĩa vụ thanh toán toàn bộ dư nợ theo yêu cầu của Ngân hàng và đề nghị trả nợ gốc trong thời hạn 30 ngày, xin miễn toàn bộ dư nợ lãi nhưng không được Ngân hàng chấp nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu Công ty A thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử buộc Công ty A phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ dư nợ còn lại theo 02 giấy nhận nợ tính đến ngày 14/3/2023 là 9.145.598.213đồng, trong đó 7.000.000.000đồng nợ gốc, 1.436.884.179đồng lãi trong hạn, 708.714.034đồng lãi quá hạn. Công ty A tiếp tục phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

[3] Về yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ:

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A , Ngân hàng N đã nhận thế chấp:

1. Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã X, huyện P, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 239881 do UBND huyện P cấp ngày 29/10/2010 mang tên ông Nguyễn Xuân D1 (là bố chồng chị L) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2020/HĐTC/TTRPDDAT ngày 16/3/2020, số công chứng 1264/HĐTC, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Hà Nội. Phạm vi tài sản bảo đảm: 7.000.000.000 đồng.

2. Xe ô tô khách nhãn hiệu County HM, đăng ký số 29B – 161.34 đứng tên chủ xe: Công ty A . Phạm vi tài sản đảm bảo 840.000.000đồng;

3. Xe ô tô con nhãn hiệu Toyota, đăng ký số 30A- 791.88 đứng tên chủ xe: Công ty A . Phạm vi tài sản đảm bảo 500.000.000đồng;

4. Xe ô tô khách nhãn hiệu County HM, đăng ký số 29B – 301.25 đứng tên chủ xe: Công ty A . Phạm vi tài sản đảm bảo 880.000.000đồng;

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với hợp đồng thế chấp tài sản là các xe ô tô thuộc sở hữu của Công ty A , Ngân hàng đã được Công ty A thanh toán số nợ gốc 2.000.000.000đồng và phần lãi suất phát sinh. Ngân hàng đã giải chấp tài sản là 03 xe ô tô cho Công ty A . Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng chỉ yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Xuân D1. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét đối với tài sản thế chấp là 03 xe ô tô đứng tên chủ sở hữu Công ty A .

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Xuân D1, bà Đặng Thị M , Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung không trái với các quy định của pháp luật, đã được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm nên

có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Đối với các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện P, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/10/2010 mang tên ông Nguyễn Xuân D1 chưa chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở và các công trình xây dựng khác. Tại thời điểm thế chấp, biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo do bên thế chấp và bên nhận thế chấp xác lập ngày 16/3/2020 đã ghi nhận thực trạng tài sản gắn liền với đất gồm: *“Trên đất có 2 nhà và sân gạch giếng đá: Nhà ở 1 tầng diện tích xây dựng 100m², xây dựng năm 2019; Nhà 02 tầng diện tích xây dựng 150m², diện tích sàn 300m² xây dựng năm 2019. Hiện tài sản chưa đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất nên các bên thống nhất không định giá nhưng vẫn được coi là tài sản thế chấp của Ngân hàng N Chi nhánh Thanh Trì”*. Nội dung thỏa thuận nêu trên, được các bên cụ thể hóa tại khoản 6.1 điều 6 hợp đồng thế chấp: *“Mọi tài sản gắn liền với thửa đất có trước, trong và sau khi ký hợp đồng thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp; tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp...”*.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có lời khai xác nhận, toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp gồm nhà ở 2 tầng, nhà cấp 4, bếp, sân gạch trên diện tích đất thế chấp là do vợ chồng anh D2, chị L chi phí xây dựng, có sự hỗ trợ của các thành viên trong gia đình ông D1 gồm vợ chồng ông D1, bà D3. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên HĐXX không xem xét và xác định toàn bộ tài sản nhà ở, các công trình xây dựng trên đất đều thuộc tài sản thế chấp.

Tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2020/HĐTC/TTRPDDAT ngày 16/3/2020, các bên thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ trong trường hợp *“khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*. Thỏa thuận này của các bên là phù hợp với quy định tại điều 299, 318 và điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Những người sinh sống trên đất có nghĩa vụ di chuyển để đảm bảo thi hành án.

Bà Đặng Thị M (chết ngày 20/7/2022), những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của bà M là ông Nguyễn Xuân D1 (chồng bà M), anh Nguyễn Mạnh D2, anh Nguyễn Mạnh C (các con chung của bà M, ông D1) có nghĩa vụ kế thừa nghĩa vụ của bà Đặng Thị M tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M, ông D1 với Ngân hàng theo quy định tại điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại điều 271, điều 273 bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các điều 30, 35, 147, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 299, 318 và điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;
- Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng;
- Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo và Nghị định 11 sửa đổi, bổ sung nghị định số 163 về giao dịch đảm bảo;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

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

- Buộc Công ty A phải thanh toán cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902876 ngày 30/12/2019, Phụ lục hợp đồng ngày 19/3/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 29/9/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng lần 2 ngày 19/11/2021, sửa đổi lần 3 ngày 29/12/2021 và các giấy nhận nợ với tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 14/3/2023 theo từng giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 19/3/2020:

Nợ gốc còn lại: 2.500.000.000đồng.

Nợ lãi trong hạn: 498.973.219đồng.

Nợ lãi quá hạn: 324.118.143đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 02/7/2020:

Nợ gốc: 4.500.000.000đồng.

Nợ lãi trong hạn: 937.910.960đồng.

Nợ lãi quá hạn: 384.595.819đồng.

Tổng cộng: 9.145.598.213đồng, trong đó:

Nợ gốc: 7.000.000.000đồng.

Nợ lãi trong hạn: 1.436.884.179đồng.

Nợ lãi quá hạn: 708.714.034đồng.

- Kể từ ngày 15/3/2023, Công ty A còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty A không trả được nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu

cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã X, huyện P, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 239881 do UBND huyện P cấp ngày 29/10/2010 mang tên ông Nguyễn Xuân D1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06-2020/HĐTC/TTRPDDAT ngày 16/3/2020, số công chứng 1264/HĐTC, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Hà Nội giữa Ngân hàng N – Chi nhánh Thanh Trì với ông Nguyễn Xuân D1, bà Đặng Thị M để thu hồi nợ. Bà Đặng Thị M đã chết ngày 20/7/2022 nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà M là ông Nguyễn Xuân D1, anh Nguyễn Mạnh D2 và anh Nguyễn Mạnh C kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng thì Công ty Acó trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại.

3. Về án phí: Công ty A phải nộp 117.145.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng N số tiền 58.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2020/062752 ngày 15/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Thanh Trì;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Hoài