

Bản án số:/2023/KDTM -ST

Ngày: 31/10/2023

V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Xuân Hương
Bà Vũ Thị Cự

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 31/10/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 27/2018/TLST-KDTM ngày 16 tháng 08 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 649/2023/QĐXX-ST ngày 28 tháng 08 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Số A P, phường P, quận H, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết T; Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Ngô Thị N - Chuyên viên xử lý nợ Theo Giấy uỷ quyền số 7599/2023/UQ-B ngày 15/09/2023.

Bị đơn: Công ty Cổ phần N2 (Công ty N2)

Địa chỉ: Số D, đường N, phường Q, quận C, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hải L - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Hoài L1

Địa chỉ liên hệ: Khu nghỉ dưỡng S, thôn N, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Anilkumar Damji J– sinh năm 1955; Thường trú: 421 B, S, K,DA 159NN, UK

Địa chỉ tại Việt Nam: E O, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Nguyễn Thị Ánh T1 – sinh năm 1965

HKTT: M, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội

Nơi ở: E, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà.

3. Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1959 và bà Đoàn Hằng N1 – sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn Đ, xã V (nay là xã N), huyện P, Hà Nội

4. Anh Trần Đức T2 – sinh năm 1982.

Địa chỉ: số E ngõ C A, phường P, quận T, Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo tại Toà án , nguyên đơn trình bày:**

Ngày 02/12/2010 Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh H1 (viết tắt là B) ký Hợp đồng tín dụng số 553.2010 cho Công ty cổ phần N2 vay vốn. Số tiền vay 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng), Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua vỏ bình ga. Lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân 17,5% /năm . Lãi suất được thay đổi 01 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau của B tại thời điểm thay đổi cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Ngày 16/12/2010 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 20.000.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 553.01.KUNN.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

+ **Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 965, Tờ bản đồ số 16 tại Tổ F cụm A, phường P, quận T, Thành phố Hà Nội, diện tích 218 m² (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 083486 vào sổ số CH 00045 ngày 26/3/2010 do U cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh T1*). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 002316/2010, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/12/2010 tại Văn phòng C, Thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T, Thành phố Hà Nội ngày 24/12/2010.

+ **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất thửa 71, tờ bản đồ số 01 tại xã V, huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) diện tích 485 m², (*Giấy CNQSD đất số B 328827 vào sổ số 249.QSDĐ/PX ngày 02/10/1993 do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn H*). Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 002326/2010, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/12/2010 tại Văn phòng C, Thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, Thành phố Hà Nội ngày 22/12/2010.

+ **Tài sản 3:** Quyền sử dụng 90 m² đất thửa 01 tờ bản đồ số 01 tại xã V, huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội), (*Giấy CNQSD đất số E0063150 vào sổ Số 552.QSDĐ/PX ngày 12/7/1995 do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn H*). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002327/2010, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 21/12/2010 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, Thành phố Hà Nội ngày 22/12/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 24/6/2014, B đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty N2 cho V theo hợp đồng mua bán nợ số: 402/2014/MBN.V2-B. Theo đó, B đã chuyển giao quyền yêu cầu Công ty N2 thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V. Tạm tính đến ngày 22/11/2017, Công ty N2 phải thanh toán cho V số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: **11.325.000.000 đồng** (Mười một tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng)
- Nợ lãi: **18.500.644.703 đồng** (Mười tám tỷ năm trăm triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm linh ba đồng)
- Tổng cộng: **29.825.644.703 đồng** (Hai mươi chín tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm linh ba đồng)

V kính đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết:

a. Buộc Công ty N2 phải thanh toán cho V toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn và các khoản phát sinh theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên. Tạm tính đến ngày 03/01/2018 số tiền này là:

- Nợ gốc: 11.325.000.000 đồng (Mười một tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng)
- Nợ Lãi: 18.857.382.203 đồng (Mười tám tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu ba trăm tám mươi hai ngàn hai trăm linh ba đồng)
- Tổng cộng: 30.182.382.203 đồng (Ba mươi tỷ một trăm tám mươi hai triệu ba trăm tám mươi hai ngàn hai trăm linh ba đồng)

b. Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo nêu trên cho đến ngày Công ty N2 thực tế thanh toán hết nợ cho V.

Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại 03 tài sản thế chấp đã nêu ở trên đảm bảo cho khoản vay của Công ty N2 để thu hồi nợ.

Bị đơn trình bày:

Công ty xác nhận nợ gốc và nợ lãi trong hạn như nguyên đơn trình bày là đúng. Công ty sẽ cố gắng thu xếp để trả nợ gốc và lãi trong hạn cho nguyên đơn. Về lãi quá hạn: Do công ty hiện không còn hoạt động, sổ sách không còn nên về lãi quá hạn bị đơn xin miễn toàn bộ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì đề nghị Tòa án xử lý 03 tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa làm việc và không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý, xác định thẩm quyền và tư cách đương sự trong vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng

dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử bị vi phạm theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

*** Về hợp đồng tín dụng:** Hợp đồng tín dụng được ký kết phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Công ty N2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện buộc Công ty N2 thanh toán 11.325.000.000 đồng nợ gốc, 1.827.681.666 đồng nợ lãi trong hạn và 22.237.952.942 đồng nợ lãi quá hạn. Đại diện của công ty N2 cũng xác nhận nợ gốc, mức lãi suất và cách tính lãi quá hạn của Ngân hàng là phù hợp nên có căn cứ chấp nhận.

*** Về các hợp đồng thế chấp:**

Đến nay, khoản vay của Công ty N2 được đảm bảo bằng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 002316/2010 ngày 20/12/2010, Hợp đồng thế chấp QSD đất cho người thứ ba vay vốn số 002327 ngày 21/12/2010, Hợp đồng thế chấp QSD đất cho người thứ ba vay vốn số 002326 ngày 21/12/2010. Các hợp đồng thế chấp nêu trên đều được kí kết tự nguyện giữa các chủ thể có thẩm quyền, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 002326, theo Bản đo vẽ hiện trạng đất thì một phần thửa đất đã được sử dụng làm đường đi chung (100m² đường bê tông) của cộng đồng dân cư, phần diện tích đất còn lại ông H đang quản lý, sử dụng là 385m². UBND xã cho biết diện tích đất bị thu hồi, nhà nước không đền bù gì.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án phát mại tài sản như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, phần diện tích bên thế chấp đang thực tế quản lý, sử dụng là 385m² chênh lệch giảm 100m² so với Giấy chứng nhận. Phần diện tích 100m² của thửa đất đã được sử dụng làm đường đi của cộng đồng dân cư nên không phát mại được. Do đó yêu cầu phát mại tài sản này của nguyên đơn được chấp nhận một phần đối với diện tích thực tế quản lý, sử dụng là 385m².

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

- Buộc bị đơn phải trả nợ cho Ngân hàng tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng.

- Trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại 03 tài sản thế chấp:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 96B, tờ 16 tại Tờ F cụm A, phường P, quận T, thành phố Hà Nội, với diện tích 218m²

+ Quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ 01 tại xã V, huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là TP .

Hà Nội) với diện tích 385m²

+ Quyền sử dụng 90m² đất thừa 01 tờ 01 tại xã V, huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).

Việc phát mại tài sản nêu trên để thu hồi nợ phải trong phạm vi bảo đảm đã được thỏa thuận trong Hợp đồng.

- Công ty N2 vẫn phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tính từ ngày 31/10/2023 cho đến khi trả nợ xong.

- Về án phí: Xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Toà án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Ông Anilkumar Damji J đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng thông qua việc uỷ thác tư pháp cho Toà án hoàng gia Liên hiệp Vương quốc Anh và Bắc Ai len và địa chỉ ông Anilkumar Damji J và bà Nguyễn Thị Ánh T1 cư trú tại Việt Nam số E O, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Phiên tòa được mở lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án này ông Anilkumar Damji J là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người nước ngoài. Theo quy định tại khoản 3 điều 35, điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

[3]. Về tư cách khởi kiện: Ngày 24/6/2014 Ngân hàng TMCP B ký hợp đồng mua bán nợ số 402/2014/MBN.V2-B bán toàn bộ khoản nợ của bị đơn cho Công ty TNHH một thành viên V (viết tắt là V). Ngày 09/01/2018, V có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đã vay của Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 553.2010 ngày 2/12/2010. Ngày 01/7/2019 V bán lại khoản nợ này cho Ngân hàng TMCP B theo hợp đồng mua bán nợ số 1688/2019/BN.V-B. Do đó Ngân hàng TMCP B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của V được Toà án xác định là nguyên đơn trong vụ án.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

*** Về yêu cầu đòi nợ gốc:**

Hợp đồng tín dụng số 553.2010 ngày 2/12/2010 được Ngân hàng TMCP B và Công ty Cổ phần N2 ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền 20.000.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 553.01.KUNN ngày 16/12/2010. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán 8.675.000.000 đồng nợ gốc. Ngày trả cuối cùng 23/7/2012 đến nay số tiền gốc còn nợ 11.325.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác nhận số tiền nợ gốc như Ngân hàng trình bày. Vì vậy yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc của nguyên đơn được chấp nhận.

*** Xét yêu cầu đòi nợ lãi trong hạn:**

Tại khế ước nhận nợ quy định thời hạn vay 36 tháng. Nợ gốc được trả 03 tháng/lần. Nợ lãi trả vào ngày 22 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả nợ cuối cùng 16/12/2013. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 17,5% được điều chỉnh 01 tháng/lần bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau của B cộng biên độ 4,5%/năm. Theo bảng kê tính lãi, ngân hàng áp dụng có điều chỉnh tăng, giảm từ 17.5%; 18.5%; 16,5%; 13.4% . Đây là mức lãi suất Ngân hàng công bố theo từng thời kỳ . Số tiền lãi trong hạn bị đơn còn nợ 1.827.681.666 đồng. Quá trình giải quyết bị đơn xác nhận số tiền nợ lãi trong hạn như Ngân hàng yêu cầu. Vì vậy yêu cầu đòi nợ lãi trong hạn được chấp nhận.

*** Xét yêu cầu đòi nợ lãi quá hạn:** Hợp đồng quy định Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Ngân hàng áp dụng lãi suất có sự điều chỉnh tăng, giảm theo từng thời kỳ. Mức lãi suất Ngân hàng áp dụng theo từng kỳ trả nợ được chuyển quá hạn có thay đổi tăng, giảm từ 13,4% xuống 12%, 11%, 10% theo từng thời kỳ x 150% đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định đã thoả thuận trong hợp đồng. Tại phiên toà bị đơn xác nhận cách tính lãi quá hạn như Ngân hàng áp dụng là đúng Do đó số tiền lãi quá hạn được Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (31/10/2023) là 22.237.952.242 đồng được chấp nhận.

*** Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:**

- **Tài sản 1:** Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: xã V (nay là xã N), huyện P, Hà Nội:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 328827 ngày 02/10/1993 của UBND huyện P cấp cho chủ sử dụng ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng *thửa đất số 71, tờ bản đồ số 01 tại xã V (nay là xã N), huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) diện tích 485m²*. Ngày 21/12/2010 tại Văn phòng C **ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Đoàn Hằng N1** ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 2326/2010/, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đồng ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và bị đơn với các điều kiện về thời hạn vay, lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng.

Điều 1.1: Nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay trị giá tối đa 3.395.000.000 đồng

Ngày 21/12/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đã chứng nhận thế chấp QSD đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 08/06/2023, trên đất thế chấp có một số cây cảnh và không có công trình xây dựng. Theo GCNQSD đất, thửa đất có diện tích 485m². Tuy nhiên căn cứ kết quả đo đạc của Công ty cổ phần P và bản đồ Hà Nội, diện tích thửa đất là 385m².

Theo xác minh của UBND xã N cho biết: Thửa đất đã được cấp GCNQSD đất với diện tích sát chân đề. Đến năm 2010 nhà nước có chính sách làm đường bê tông 5m,

các hộ dân có diện tích sát chân đê thuộc phạm vi làm đường đồng ý để nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để làm đường. Nhà nước không có quyết định thu hồi và đền bù đối với phần đất bị làm đường. Hiện nay thửa đất số 71 trước mặt là đường bê tông 5m.

Như vậy căn cứ diện tích đất thực tế, thửa đất số 71 bị giảm diện tích do nhà nước thực hiện làm công trình giao thông công cộng (đường 5m) và không có chính sách đền bù. Tại phiên toà, Ngân hàng không xác định được diện tích bị giảm là như thế nào bởi hàng năm Ngân hàng không kiểm tra tài sản đảm bảo, không nắm được việc biến động, không xác định được mốc giới phần diện tích bị giảm, không biết việc nhà nước thu hồi từ năm nào nhưng qua việc tham gia xem xét thẩm định tại chỗ cùng Toà án, Ngân hàng đã biết một phần thửa đất đã làm đường giao thông nhưng vẫn yêu cầu xử lý theo diện tích đất đã thế chấp là không thể chấp nhận bởi phần công trình đã được nhà nước thu hồi làm đường giao thông thì không thể xử lý phát mại để thu hồi nợ.

Vợ chồng ông H, bà N1 ký Hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty N2 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó ông bà phải chịu trách nhiệm đối với tài sản đã thế chấp. Toàn bộ cây trồng trên diện tích đất, ông H, bà N1 tự di chuyển để trả lại mặt bằng khi xử lý thi hành án. Phần diện tích được xử lý sẽ theo diện tích thực tế.

*** Tài sản 2:** Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01 địa chỉ: xã V (nay là xã N), huyện P, Hà Nội:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0063150 ngày 12/07/1995 của UBND huyện P cấp cho chủ sử dụng ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng *thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01 tại xã V (nay là xã N), huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) diện tích 90m²*. Ngày 21/12/2010 tại văn phòng C **ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Đoàn Hằng N1** ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 2327/2010/, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đồng ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và bị đơn với các điều kiện về thời hạn vay, lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng.

Điều 1.1: Nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay trị giá tối đa 630.000.000 đồng

Ngày 21/12/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đã chứng nhận thế chấp QSD đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 08/06/2023, trên đất thế chấp là đất trống, không có công trình xây dựng.

*** Tài sản 3:** Thửa đất số 96b, tờ bản đồ số 16 địa chỉ: tổ F cụm A phường P, quận T, Hà Nội:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083486 ngày 26/03/2010 của UBND quận T cấp cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thị Ánh T1 được quyền sử dụng *thửa đất số 16b, tờ bản đồ số 16, tại tổ F cụm A phường P, quận T, Hà Nội, diện tích 218m² và nhà ở diện tích xây dựng 30m², diện tích sàn 28m², kết cấu tường, khung, sàn bằng gạch, mái ngói, nhà cấp IV, 01 tầng*. Ngày 20/12/2010 tại văn phòng C **bà Nguyễn Thị Ánh T1 và chồng ông Anilkumar Damji J** ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 2316/2010/, quyền số 01 TP/CC-

SCC/HĐGD đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và bị đơn với các điều kiện về thời hạn vay, lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng.

Điều 1.1: Nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay trị giá tối đa 9.376.000.000 đồng

Điều 2.2: Trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

Ngày 21/12/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T đã chứng nhận thế chấp theo hợp đồng số 2316/2010 nêu trên.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 07/06/2023, trên đất thế chấp có một căn nhà cấp 4 đã cũ, diện tích xây dựng 30,2m²; 01 nhà tạm mái tôn diện tích 28,6m²; 01 nhà tạm mái tôn diện tích 8,6m². Người đang ở trên thửa đất là anh Trần Đức T2.

Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần P và bản đồ Hà Nội, diện tích thửa đất là 221,7m² lớn hơn diện tích ghi trong trong GCN là 218m². Hiện trạng thửa đất đã xây tường ngăn ranh giới với các thửa đất liền kề. Chiều dài thửa đất trong GCN trùng khớp với số đo do Công ty cổ phần P triển Công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội đo vẽ. Chiều ngang thửa đất giáp ranh với các hộ liền kề, đã xây ngăn ranh giới. Vì vậy phần diện tích chênh lệch thừa 3,7m² so với GCN, Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bà T1 bằng tiền tại thời điểm thi hành án.

Theo anh T2 trình bày anh là người trông nhà cho bà T1 và ở tại đây từ năm 2010. Anh đã bỏ tiền ra cải tạo lát nền nhà, lợp mái tôn, lát sân xi măng, làm công, lắp hệ thống điện, làm giếng khoan nước. Trường hợp nhà đất này phải xử lý thi hành án, anh yêu cầu phải trả lại giá trị cải tạo, sửa chữa anh đã thực hiện.

Đối với ý kiến anh T2 trình bày, Toà án đã triệu tập anh T2 tham gia tố tụng để chứng minh chi phí anh đã bỏ ra cải tạo phần nhà, đất của bà T1 nhưng anh đều vắng mặt và không xuất trình tài liệu, chứng cứ. Anh xác nhận là người trông nhà hộ bà T1 và bỏ ra các chi phí này để phục vụ sinh hoạt. Ngoài lời khai anh T2 trình bày, không có tài liệu thể hiện các chi phí thực tế như anh yêu cầu. Bà T1 không có lời khai nên HĐXX không có căn cứ xác định chi phí anh T2 đã bỏ ra. Khi ký hợp đồng thế chấp, bà T1 đã thoả thuận với Ngân hàng các công trình xây dựng thêm đều thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy Toà án dành quyền khởi kiện cho anh T2 đối với bà T1 bằng vụ án dân sự khác khi anh chứng minh được chi phí thực tế cải tạo nhà, đất này.

Các hợp đồng thế chấp do vợ chồng ông H, bà N1 cũng như vợ chồng bà T1, ông Anilkumar Damji J ký với Ngân hàng TMCP B đảm bảo cho khoản vay của Công ty N2 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên có hiệu lực pháp luật. Do đó các ông bà phải chịu trách nhiệm đối với tài sản đã thế chấp với nghĩa vụ đảm bảo được thoả thuận tại điều 1.1 của hợp đồng thế chấp.

- Việc chia tách nghĩa vụ: Theo Hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận QSD thửa đất số 71 tờ bản đồ số 01 của ông Nguyễn Văn H đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay với số tiền gốc là 3.395.000.000 đồng và lãi phát sinh. Do đó tỷ lệ đảm bảo tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của bên vay là 25%.

QSD thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 của ông Nguyễn Văn H đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay với số tiền gốc là 630.000.000 đồng và lãi phát sinh. Do đó tỷ lệ đảm bảo tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của bên vay là 05%.

QSD thửa đất số 96b tờ bản đồ số 16 của bà Nguyễn Thị Ánh T1 đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay với số tiền gốc là 9.376.000.000 đồng và lãi phát sinh. Do đó tỷ lệ đảm bảo tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của bên vay là 70%.

Từ những phân tích trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với Công ty cổ phần N2 được HĐXX chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 138, 342, 343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 37, 74, 147, 153, 233, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với Công ty cổ phần N2.

Buộc Công ty cổ phần N2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 553.2010 ngày 02/01/2010 và khế ước nhận nợ doanh nghiệp số 553.01.KUNN ngày 16/12/2010 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (31/10/2013). Cụ thể :

- Nợ gốc: 11.325.000.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 1.827.681.666 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 22.237.952.242 đồng.

Tổng nợ: 35.390.633.908 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm Công ty cổ phần N2 tiếp tục phải chịu lãi quá hạn trên số tiền gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

2. Trường hợp Công ty cổ phần N2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP B có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: xã V (nay là xã N), huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 328827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 249.QSDD/PX do UBND huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 02/10/1991 mang tên ông Nguyễn Văn H. Quyền sử dụng đất được xử lý theo diện tích và kích thước theo hiện trạng thực tế. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 2.831.250.000 đồng và nợ lãi 6.016.408.478 đồng (tính đến ngày 31/10/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/11/2023 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Khi xử lý tài sản thế chấp, ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Hằng N1 phải tự di chuyển các tài sản gắn liền với đất để thực hiện thi hành án.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: xã V (nay là xã N), huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0063150, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 552.QSDD/PX do UBND huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 12/07/1995 mang tên ông Nguyễn Văn H. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 566.250.000 đồng và nợ lãi 1.203.281.695 đồng (tính đến ngày 31/10/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/11/2023 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp thửa đất bị thu hồi thì số tiền được đền bù Giải phóng mặt bằng (nếu có), ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Hằng N1 phải trả Ngân hàng TMCP B tương ứng với nghĩa vụ đảm bảo nêu trên.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 96b tờ bản đồ số 16 tại địa chỉ: tổ F cụm A phường P, quận T, Hà Nội: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083486, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00045, hồ sơ gốc: 1104/QĐ-UB do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/3/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Ánh T1. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 7.927.500.000 đồng và nợ lãi 16.845.943.735 đồng (tính đến ngày 31/10/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/11/2023 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 083486 cấp ngày 26/03/2010 thực tế có số đo 221,7m² so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 218m². Ngân hàng phải trả lại cho bà T1 giá trị 3,7m² đất vượt quá này bằng tiền tại thời điểm phát mại thi hành án.

3. Tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất khi thi hành án. Toàn bộ những người đang sinh sống, ở thuê, ở nhờ... trên các thửa đất thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

4. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

5. Dành quyền khởi kiện cho anh Trần Đức T2 đối với bà Nguyễn Thị Ánh T1 về công sức cải tạo, sửa chữa đối với nhà, đất tại thửa đất số 96b tờ bản đồ số 16, địa chỉ: tổ F cụm A phường P, quận T, Hà Nội bằng vụ án dân sự khác khi anh chứng minh được chi phí thực tế cải tạo, sửa chữa nhà, đất này.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về án phí: Công ty cổ phần N2 phải chịu 143.390.634 đồng án phí KDTM sơ thẩm và 200.000 đồng lệ phí uỷ thác tư pháp.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP B 69.091.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000696 ngày 16/7/2018 và 200.000 đồng lệ phí uỷ thác tư pháp đã nộp theo biên lai số 0050821 ngày 19/10/2022 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thuý Linh