| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>KHU VỰC 2 - HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **119** /2025/KDTM-ST
Ngày 23/10/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Công Hách**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Mai

Bà Nguyễn Thị Cờ

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đào Xuân Giang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội.

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Hà Thanh - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - H xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 110/2024/TLSTKDTM ngày 09 tháng 07 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110.1/2025/QĐXXST- KDTM ngày 27 tháng 08 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2025/QĐST-KDTM ngày 19 tháng 09 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 312.1/2025/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (B)**

Địa chỉ trụ sở: Tháp B, Số A T, quận H, Thành phố H (nay là phường H, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân D - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ1 (theo quyết định số 963/QĐ-B ngày 25/10/2021 của Người đại diện theo pháp luật - Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ về việc ủy quyền tham gia tố tụng);

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa: Ông Nguyễn Minh N, ông Trần Minh P, ông Bùi Đức H.

Địa chỉ chi nhánh: Số G N, phường L, quận Đ, Thành phố H (nay là phường G, thành phố H).

(Có mặt ông P; Vắng mặt ông N, ông H)

**- Bị đơn: Công ty Cổ phần G (Công ty G)**;

Địa chỉ trụ sở: Số A, Tổ dân phố C, phố M, phường T, quận N, Thành phố H (nay là phường X, thành phố H).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Tô Quốc V, sinh năm 1976, Thường trú: số D ngách B ngõ A, đường P, phường T, quận N, Thành phố H (nay là phường Đ, thành phố H)

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1992; Thường trú: N, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn (nay là phường B, tỉnh T);

Địa chỉ nhận thông báo: số D ngách B ngõ A, đường P, phường T, quận N, Thành phố H (nay là phường Đ, thành phố H). SĐT: 0xxx.xxx.xx6.

(Có mặt ông V, vắng mặt bà S)

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

**1. Bà Nguyễn Thị T1,** sinh năm 1950; Nơi ĐKHKTT: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh B (nay là phường K, tỉnh B).

**2. Bà Nguyễn Ngọc A,** sinh năm 1972; Nơi ĐKHKTT: Số E đường L, phường S, thành phố B, tỉnh B (nay là phường K, tỉnh B).

**3. Ông Nguyễn Bảo S1,** sinh năm 1980; Nơi ĐKHKTT: P1102 Nhà N Khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H (nay là phường Y, thành phố H). ĐT: 0936.384.444.

**4. Ông Nguyễn Đình N1,** sinh năm 1976; Nơi ĐKHKTT: P603 Nhà C Khu đô thị M, quận N, Thành phố H (nay là phường T, thành phố H);

Nơi cư trú: Số D C, phường Y, quận H, Thành phố H (nay là phường H, thành phố H). ĐT: 09xx.xxx.xx7.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 và ông Nguyễn Đình N1:**

- Ông Tô Quốc V, sinh năm 1976, Thường trú: số D ngách B ngõ A, đường P, phường T, quận N, Thành phố H (nay là phường Đ, thành phố H).
- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1992; Thường trú: N, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn (nay là phường B, tỉnh T);

Địa chỉ nhận thông báo: số D ngách B ngõ A, đường P, phường T, quận N, Thành phố H (nay là phường Đ, thành phố H). SĐT: 09xx.xxx.xx6. (Có mặt ông V, vắng mặt bà S)

**5. Bà Vũ Thị H1**, sinh năm 1991. Địa chỉ: A nhà N khu đô thị T, phường N, quận T, Thành phố H (nay là phường Y, thành phố H). (Vắng mặt)

**6. Bà Nguyễn Thu H2**, sinh năm: 1995; **cháu Nguyễn Tường C**, sinh năm: 2009; **Cháu Nguyễn An V1**, sinh năm 2020

Cùng cư trú tại: A19 NV8 ô số 17 Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, thành phố H (nay là phường T, thành phố H). (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 24/06/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ cùng thống nhất trình bày:***

Ngân hàng TMCP Đ (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) và Công ty Cổ phần G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022; số tiền vay theo Hợp đồng: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến hết ngày 30/04/2023; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L.

Về quá trình vay vốn và khoản vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số …. 2019/10037483/HĐTD ngày 21/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2020/10037483/HĐTD ngày 25/11/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2020/10037483/HĐTD ngày 30/11/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06.01/2020/10037483/HĐTD ngày 02/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 07.01/2020/10037483/HĐTD ngày 07/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 08.01/2020/10037483/HĐTD ngày 08/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 09.01/2020/10037483/HĐTD ngày 15/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 15.01/2020/10037483/HĐTD ngày 29/1/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16.01/2020/10037483/HĐTD ngày 29/01/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17.01/2020/10037483/HĐTD ngày 02/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18.01/2020/10037483/HĐTD ngày 05/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19.01/2020/10037483/HĐTD ngày 19/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20.01/2020/10037483/HĐTD ngày 26/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21.01/2020/10037483/HĐTD ngày 04/3/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22.01/2020/10037483/HĐTD ngày 31/3/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 23.01/2020/10037483/HĐTD ngày 31/3/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 24.01/2020/10037483/HĐTD ngày 02/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 25.01/2020/10037483/HĐTD ngày 05/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số

26.01/2020/10037483/HĐTD ngày 12/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 27/2020/10037483/HĐTD ngày 14/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 28.01/2020/10037483/HĐTD ngày 04/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 29.01/2020/10037483/HĐTD ngày 08/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 30.01/2020/10037483/HĐTD ngày 10/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 31.01/2020/10037483/HĐTD ngày 14/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 32.01/2020/10037483/HĐTD ngày 18/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 33.01/2020/10037483/HĐTD ngày 21/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 34.01/2020/10037483/HĐTD ngày 22/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 35.01/2020/10037483/HĐTD ngày 23/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 36.01/2020/10037483/HĐTD ngày 25/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 37.01/2020/10037483/HĐTD ngày 28/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 38.01/2020/10037483/HĐTD ngày 30/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2022/10037483/HĐTD ngày 03/06/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2022/10037483/HĐTD ngày 17/06/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03.01/2022/10037483/HĐTD ngày 23/06/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2022/10037483/HĐTD ngày 27/07/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2022/10037483/HĐTD ngày 16/08/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06.01/2022/10037483/HĐTD ngày 18/08/2022.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên, Ngân hàng B đã thực hiện giải ngân cho Công ty G tổng số tiền là **45.820.843.553 đồng** ***(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ tám trăm hai mươi triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm năm mươi ba đồng)*** theo 37 Hợp đồng tín dụng cụ thể. Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng B, Công ty G đã phát sinh nợ quá hạn từ tháng 07/2022. Tính đến ngày 23/10/2025, Công ty G đã phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng B với tổng dư nợ tạm tính là: 63.905.898.208 đồng; trong đó nợ gốc: 43.371.843.553 đồng, dư nợ lãi và phí: 20.534.054.655 đồng.

*Đơn vị: Đồng*

| STT | Số Tài khoản vay | Số tiền giải ngân | Ngày nhận nợ |
|---|---|---|---|
| 1 | 402160136094 | 700,000,000 | 02/04/2021 |
| 2 | 402160131035 | 2,891,000,000 | 02/02/2021 |
| 3 | 402160140989 | 1,091,645,481 | 04/06/2021 |
| 4 | 402160141344 | 754,158,706 | 08/06/2021 |
| 5 | 402160176920 | 1,016,400,000 | 27/07/2022 |
| 6 | 402160142596 | 2,563,865,355 | 23/06/2021 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | 402160137042 | 200,000,000 | 14/04/2021 |
| 8 | 402160130652 | 107,314,815 | 29/01/2021 |
| 9 | 402160135718 | 730,000,000 | 31/03/2021 |
| 10 | 402160142417 | 2,600,000,000 | 22/06/2021 |
| 11 | 402160131585 | 2,570,000,000 | 05/02/2021 |
| 12 | 402160142994 | 2,108,859,863 | 28/06/2021 |
| 13 | 402160142286 | 2,013,648,905 | 21/06/2021 |
| 14 | 402160142781 | 2,715,647,000 | 25/06/2021 |
| 15 | 402160125843 | 182,414,815 | 07/12/2020 |
| 16 | 402160143243 | 2,000,000,000 | 30/06/2021 |
| 17 | 402160125977 | 500,000,000 | 08/12/2020 |
| 18 | 402160133031 | 2,190,000,000 | 04/03/2021 |
| 19 | 402160130643 | 2,612,500,000 | 29/01/2021 |
| 20 | 402160142198 | 700,000,000 | 18/06/2021 |
| 21 | 402160136818 | 200,000,000 | 12/04/2021 |
| 22 | 402160178403 | 681,450,000 | 18/08/2022 |
| 23 | 402160125153 | 1,100,000,000 | 30/11/2020 |
| 24 | 402160141867 | 698,053,193 | 14/06/2021 |
| 25 | 402160178148 | 693,000,000 | 16/08/2022 |
| 26 | 402160135806 | 700,000,000 | 31/03/2021 |
| 27 | 402160126712 | 269,000,000 | 15/12/2020 |
| 28 | 402160141511 | 602,923,200 | 10/06/2021 |
| 29 | 402160172371 | 137,210,000 | 03/06/2022 |
| 30 | 402160132490 | 2,500,000,000 | 26/02/2021 |
| 31 | 402160136270 | 1,000,000,000 | 05/04/2021 |
| 32 | 402160173596 | 1,090,173,125 | 17/06/2022 |
| 33 | 402160174100 | 151,579,095 | 23/06/2022 |
| 34 | 402160103478 | 1,000,000,000 | 21/01/2020 |
| 35 | 402160124822 | 1,300,000,000 | 25/11/2020 |
| 36 | 402160125366 | 950,000,000 | 02/12/2020 |
| 37 | 402160131910 | 2,500,000,000 | 19/02/2021 |
| | **Tổng** | **45,820,843,553** | |

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1, khách hàng vay (Công ty G) đã sử dụng các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của khách hàng vay/bên thứ ba để thế chấp cho Ngân hàng B, cụ thể như sau:

1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 694542 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 17/03/2005, số vào sổ cấp GCNQSD đất H00073 thuộc sở hữu của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 5206.2018/HĐTC Quyển số 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2018 ; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ B-TT12-23, Khu nhà ở N H V, phường V, quận H, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 987236 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 12/03/2021, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00722 thuộc sở hữu của Công ty G theo HĐTC bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1522/HĐTC; Quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2021; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

3. Quyền sở hữu Căn hộ số 1102 Nhà N Khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE725957 do UBND quận T cấp ngày 13/08/2007, số vào sổ cấp GCN: QD/QD-UB-1678/STT2007-430 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bảo S1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba; Số công chứng 1949/2018/HĐTC Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2018; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 87a, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ A19 NV8 ô số A Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG989968 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 08/03/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 07037 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đình N1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số công chứng 2949/2017/HĐTC Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/08/2017; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Từ khi bắt đầu quan hệ tín dụng với Ngân hàng B - Chi nhánh Đ1, Công ty vẫn hoạt động kinh doanh tốt và trả nợ đầy đủ đúng hạn. Công ty bắt đầu thiết lập quan hệ tín dụng với Ngân hàng B - Chi nhánh Đ1 tại thời điểm tháng 10/2020. Hạn mức ban đầu được cấp là 25 tỷ đồng, đến tháng 05/2021 Công ty tiếp tục tăng hạn mức tại Ngân hàng B lên 50 tỷ đồng. Trong thời gian quan hệ tín dụng với Ngân hàng B, Công ty đã tham gia đầy đủ các sản phẩm dịch vụ như BSMS, I, Bảo hiểm... Kể từ thời điểm tháng 07/2022, Công ty bắt đầu gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh và bắt đầu phát sinh nợ quá hạn.

Kể từ sau thời điểm bùng phát dịch bệnh Covid 19, tình hình hoạt động của Công ty gặp nhiều khó khăn từ việc kinh doanh thực hiện các đơn hàng mới đến việc nghiệm thu, thu hồi công nợ cũ. Các khách hàng của Công ty là các chủ đầu tư, nhà thầu chính của các dự án xây dựng cũng lâm vào tình trạng khó khăn, giảm khả năng thanh khoản. Một số công trình lớn mà Công ty Cổ phần G đang thi công đã phải tạm dừng vô thời hạn do ảnh hưởng của dịch bệnh như: T3; Khu nghỉ dưỡng P. Toàn bộ hoạt động du lịch đã bị gián đoạn nghiêm trọng kể từ khi dịch bùng phát lần đầu tại Việt Nam, dẫn đến việc kế hoạch kinh doanh của các chủ đầu tư những công trình khách sạn, khu du lịch, nghỉ dưỡng bị ảnh hưởng nặng nề, khả năng thanh toán suy giảm. Việc bùng phát dịch bệnh nhiều lần đã ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của Công ty, việc không thu hồi được công nợ, không thanh lý được hàng tồn kho ảnh hưởng đến nguồn tiền của Công ty. Việc khắc phục tổn thất do dịch bệnh vào giai đoạn sau khi kết thúc dịch bệnh cũng rất khó khăn. Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty gần như không phát sinh bất cứ hoạt động sản xuất kinh doanh nào đã ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

Ngân hàng B đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo các hợp đồng đã ký kết. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

**Nay Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Toà án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội giải quyết những yêu cầu sau:**

1. Buộc Công ty Cổ phần G TPS trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/10037483/HĐTD ký ngày 31/05/2022 tạm tính đến ngày 23/10/2025 là: **63.905.898.208** đồng (Bằng chữ: sáu mươi ba tỷ chín trăm linh năm triệu tám trăm chín mươi tám nghìn hai trăm linh tám nghìn đồng), trong đó nợ gốc: **43.371.843.553** đồng; nợ lãi: **20.534.054.655** đồng.

Kể từ ngày tiếp theo 24/10/2025, Công ty G còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất trong hạn đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày Công ty G thanh toán hết toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1.

2. Trường hợp Công ty cổ phần G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Đ có quyền xử lý tài sản của bên thứ ba, tài sản bảo đảm của Công ty Cổ phần G (gồm tài sản đã thế chấp và chưa thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1) để trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 694542 do Ủy ban nhân dân thị xã B

cấp ngày 17/03/2005, số vào sổ cấp GCNQSD đất H00073 thuộc sở hữu của hộ gia đình bà Nguyễn
Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 5206.2018/HĐTC Quyển số 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2018 ; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ B-TT12-23, Khu nhà ở N H V, phường V, quận H, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 987236 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 12/03/2021, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00722 thuộc sở hữu của Công ty G theo HĐTC bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1522/HĐTC; Quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2021; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- Quyền sở hữu Căn hộ số 1102 Nhà N Khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE725957 do UBND quận T cấp ngày 13/08/2007, số vào sổ cấp GCN: QD/QD-UB-1678/STT2007-430 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bảo S1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba; Số công chứng 1949/2018/HĐTC Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2018; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 87a, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ A19 NV8 ô số A Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG989968 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 08/03/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 07037 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đình N1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số công chứng 2949/2017/HĐTC Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/08/2017; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ tự nguyện chịu cả chi phí tố tụng xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

Về án phí: Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, Ngân hàng TMCP Đ không còn yêu cầu nào khác.

**** Tại bản trình bày ý kiến của bị đơn và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty G trình bày:***

Công ty Cổ phần G xác nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng số

01/2022/10037483/HĐTD ký ngày 31/05/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Cổ phần G TPS theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2022/10037483/HĐTD ngày ký 31/05/2022; Phương thức: Vay ngắn hạn; Hạn mức cho vay tối đa: 50.000.000.000 đồng; Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh quy đổi, mở L.

Doanh số cho vay: 45.820.843.553 đồng theo 37 Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Tính đến thời điểm ngày 11/06/2025, Công ty Cổ phần G đã phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng B với tổng dư nợ tạm tính là 61.886.759.126 đồng, bao gồm:

- Dư nợ gốc tạm tính: 43.371.843.553 đồng;
- Dư nợ lãi tạm tính: 15.223.611.625 đồng; - Phí phạt chậm trả: 3.291.303.948 đồng.

Công ty Cổ phần G xin trả toàn bộ nợ gốc trong thời hạn từ 06 tháng đến 01 năm và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ số tiền lãi.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty G có các tài sản bảo đảm sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 694542 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 17/03/2005, số vào sổ cấp GCNQSD đất H00073 thuộc sở hữu của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 5206.2018/HĐTC Quyển số 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2018 ; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ B-TT12-23, Khu nhà ở N H V, phường V, quận H, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 987236 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 12/03/2021, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00722 thuộc sở hữu của Công ty G theo HĐTC bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1522/HĐTC; Quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2021; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.
- Quyền sở hữu Căn hộ số 1102 Nhà N Khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE725957 do UBND quận T cấp ngày 13/08/2007, số vào sổ cấp GCN: QD/QD-UB-1678/STT2007-430 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bảo S1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba; Số công chứng 1949/2018/HĐTC Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2018; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 87a, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ A19 NV8 ô số A Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG989968 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 08/03/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 07037 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đình N1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số công chứng 2949/2017/HĐTC Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/08/2017; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Về án phí: Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu gì khác.

***Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 do ông Tô Quốc V và bà Nguyễn Thị S là đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần G tại Ngân hàng TMCP Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 có ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2018/10037483/HĐTC ngày 17/12/2018, số Công chứng: 5206.2018/HĐTC ngày 17/12/2028 tại Văn phòng C1 – B. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 694542 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 17/03/2005, số vào sổ cấp GCN QSD đất H00073 thuộc sở hữu của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1. Đối tượng của Hợp đồng được mô tả cụ thể như sau: Thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: QH khu nhà ở số F Đ (nay là: Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7); Địa chỉ: phường Đ, thành phố B, tỉnh B; Diện tích được quyền sử dụng: 69,80m$^2$ *(bằng chữ: Sáu mươi chín phẩy tám mét vuông)*; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 69,80m$^2$, Sử dụng chung: Không, Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 5206.2018/HĐTC Quyển số 5206.2018/HĐTC, quyển số 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng công chứng A7 huyện C1, tỉnh B; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty Cổ phần G yêu cầu trả nợ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Công ty Cổ phần G thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng để rút tài sản thế chấp về.

***Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C và cháu Nguyễn An V1:***

Bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C và cháu Nguyễn An V1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án đến tòa để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng giải quyết vụ án nhưng bà H1, bà H2, cháu C và cháu V1 không đến Tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng tham gia giải quyết vụ án. Do vậy, việc cho bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C và cháu Nguyễn An V1 làm bản tự khai, tiến hành lấy lời khai đối chất giữa các đương sự cũng như việc tiến hành phiên họp giao nộp, tiếp cận, kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải không tiến hành được. Tòa án đã yêu cầu các đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của họ là có căn cứ và hợp pháp. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C và cháu Nguyễn An V1 cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa: Bị đơn Công ty Cổ phần G do ông Tô Quốc V và bà Nguyễn Thị S đại diện ủy quyền. Có mặt ông V, vắng mặt bà S. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 do ông Tô Quốc V và bà Nguyễn Thị S là đại diện có mặt ông V, vắng mặt bà S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C, cháu Nguyễn An V1 vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lí do.

Đại diện Ngân hàng B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty G phải thanh toán trả Ngân hàng B tổng số tiền nợ gốc, lãi, phạt tạm tính đến hết ngày 23/10/2025 là **63.905.898.208** đồng. Trong đó nợ gốc: **43.371.843.553** đồng; nợ lãi: **20.534.054.655** đồng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến**:

**Về tố tụng**: Quá trình Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn Công ty Cổ phần G do bà Nguyễn Thị T1 làm đại diện theo pháp luật; đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Quốc V chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 do ông Tô Quốc V và bà Nguyễn Thị S là đại diện theo uỷ quyền chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C, cháu Nguyễn An V1 (người đại diện hợp pháp của cháu C, cháu V1) không chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

**Về nội dung**: Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội nhận định, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022; các Hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo và có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ buộc Công ty cổ phần G có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 23/10/2025 là: **63.905.898.208** đồng. Trong đó nợ gốc: **43.371.843.553** đồng; nợ lãi: **20.534.054.655** đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 24/10/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất trong hạn hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Chấp nhận yêu cầu tuyên khi án có hiệu lực pháp luật Công ty cổ phần G không thanh toán được khoản tiền nợ gốc, lãi nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

**[I]. Về thủ tục tố tụng**:

[1]. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ có mặt; đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty G là bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Quốc V có mặt, bà Nguyễn Thị S vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 do ông Tô Quốc V và bà Nguyễn Thị S là đại diện. Có mặt ông V, vắng mặt bà S. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Tường C, cháu Nguyễn An V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhiều lần không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào mục đích vay vốn của Công ty G để phục vụ cho các phương án kinh doanh. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng trong lĩnh vực kinh doanh thương mại" theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xác định thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại khoản b, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 hai bên thỏa thuận thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân quận Đống Đa (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội). Trụ sở Chi nhánh cho vay có địa chỉ tại: Số G N, phường L, quận Đ, Thành

phố H (nay là phường G, thành phố H). Vì vậy thỏa thuận trên là phù hợp với thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân các cấp quy định tại Điều 30, Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

**[II]. Về nội dung**:

Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên là hợp đồng hợp pháp, có giá trị pháp lý.

[1]. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty G phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc còn nợ của Hợp đồng tín dụng là: **43.371.843.553 đồng** *(Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm năm mươi ba đồng).*

Hội đồng xét xử thấy: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Công ty G và Ngân hàng B có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 và 37 Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng B đã giải ngân cho Công ty G tổng số tiền **45.820.843.553 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ tám trăm hai mươi triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm năm mươi ba đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022 và 37 Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng. Trong quá trình tố tụng, bị đơn Công ty G xác nhận có ký kết hợp đồng tín dụng. Như vậy từ các tài liệu chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ để xác định số tiền nợ gốc Công ty G còn nợ Ngân hàng B số tiền nợ gốc là 43.371.843.553 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm năm mươi ba đồng). Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng B đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần G TPS phải thanh toán trả cho Ngân hàng B số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 23/10/2025 là: **20,534.054.655** đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là 16.654.249.089 đồng và nợ lãi quá hạn là 3.879.805.566 đồng) của Ngân hàng TMCP Đ đối với Công ty cổ phần G.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại điểm a khoản 1 Điều 5 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10037483/HĐTD ngày 31/05/2022, hai bên thỏa thuận lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ, tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể lãi suất quy định là lãi suất cụ thể tại thời điểm giải ngân và quy định lãi suất trong hạn, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số …. 2019/10037483/HĐTD ngày 21/01/2020: ***"a)...Lãi suất áp dụng kỳ hiện tại: 9,8%/ năm".***

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2020/10037483/HĐTD ngày 25/11/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2020/10037483/HĐTD ngày 30/11/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06.01/2020/10037483/HĐTD ngày 02/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 07.01/2020/10037483/HĐTD ngày 07/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 08.01/2020/10037483/HĐTD ngày 08/12/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 09.01/2020/10037483/HĐTD ngày 15/12/2020: ***"a)...Lãi suất áp dụng kỳ hiện tại: 8,75%/năm".***

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 15.01/2020/10037483/HĐTD ngày 29/01/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 16.01/2020/10037483/HĐTD ngày 29/01/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 17.01/2020/10037483/HĐTD ngày 02/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 18.01/2020/10037483/HĐTD ngày 05/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 19.01/2020/10037483/HĐTD ngày 19/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 20.01/2020/10037483/HĐTD ngày 26/02/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 21.01/2020/10037483/HĐTD ngày 04/3/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 22.01/2020/10037483/HĐTD ngày 31/3/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 23.01/2020/10037483/HĐTD ngày 31/3/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 24.01/2020/10037483/HĐTD ngày 02/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 25.01/2020/10037483/HĐTD ngày 05/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 26.01/2020/10037483/HĐTD ngày 12/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 27/2020/10037483/HĐTD ngày 14/4/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 28.01/2020/10037483/HĐTD ngày 04/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 29.01/2020/10037483/HĐTD ngày 08/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 30.01/2020/10037483/HĐTD ngày 10/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 31.01/2020/10037483/HĐTD ngày 14/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 32.01/2020/10037483/HĐTD ngày 18/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 33.01/2020/10037483/HĐTD ngày 21/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 34.01/2020/10037483/HĐTD ngày 22/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 35.01/2020/10037483/HĐTD ngày 23/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 36.01/2020/10037483/HĐTD ngày 25/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 37.01/2020/10037483/HĐTD ngày 28/6/2021; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 38.01/2020/10037483/HĐTD ngày 30/6/2021: ***"a)...Lãi suất áp dụng kỳ hiện tại: 9,0%/năm".***

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2022/10037483/HĐTD ngày 03/06/2022: ***"a)...Lãi suất áp dụng kỳ hiện tại: 7,7%/năm".***

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2022/10037483/HĐTD ngày 17/06/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03.01/2022/10037483/HĐTD ngày 23/06/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2022/10037483/HĐTD ngày 27/07/2022; : ***"a)...Lãi suất áp dụng kỳ hiện tại: 8,2%/năm".***

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2022/10037483/HĐTD ngày 16/08/2022; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06.01/2022/10037483/HĐTD ngày 18/08/2022: ***"a)...Lãi suất áp dụng kỳ hiện tại: 8,75%/năm".***

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần G đã thanh toán được cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ lãi trong hạn là: 3.289.787.063 đồng. Ngân hàng B đã cung cấp các thông báo lãi suất cũng như giải trình cách tính lãi suất, bảng tính lãi lãi suất trong hạn do ngân hàng xuất trình là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tính đến ngày 23/10/2025, số tiền nợ lãi của Công ty cổ phần G TPS là **20.534.054.655** đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là 16.654.249.089 đồng và nợ lãi quá hạn là 3.879.805.566 đồng). Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ buộc Công ty cổ phần G TPS phải thanh toán số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là **20.534.054.655** đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là 16.654.249.089 đồng và nợ lãi quá hạn là 3.879.805.566 đồng).

Công ty cổ phần G TPS còn phải trả lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán tính từ thời điểm ngày 24/10/2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo mức lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng.

[3]. Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty cổ phần G không tự nguyện thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Đ có quyền đề nghị cơ quan thi hành án thực hiện các thủ tục cần thiết để phát mại các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của của Công ty G cũng như các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của khách hàng vay/bên thứ ba để thế chấp cho Ngân hàng B tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**Hội đồng xét xử thấy**:

- **Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2018/10037483/HĐTC; số công chứng 5206.2018/HĐTC; quyển số 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng công chứng A7 huyện C1, tỉnh B**, giữa bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Đình N1 cùng ông Nguyễn Bảo S1, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 có chứng thực của Công chứng viên Văn phòng C1 – tỉnh B. Tại Hợp đồng hai bên định nghĩa bên thế chấp là Bà Nguyễn Thị T1,

bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Đình N1 cùng ông Nguyễn Bảo S1. Tài sản thế chấp tại Điều 2 của Hợp đồng là: *"**1. Quyền sử dụng đất:** Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 694542 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 17/03/2005, số vào sổ cấp GCN QSD đất H00073, cụ thể như sau: - Thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: QH khu nhà ở số F Đ (nay là: Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7); Địa chỉ: phường Đ, thành phố B, tỉnh B; Diện tích được quyền sử dụng: 69,80m2 (bằng chữ: Sáu mươi chín phẩy tám mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 69,80m2, Sử dụng chung: Không; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất."* Theo Điều 2 của Hợp đồng: Bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên cho vay để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ trả nợ của Bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) và các nghĩa vụ khác của bên vay đối với bên cho vay trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay tối đa/số tiền bảo lãnh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh do hai bên ký trước trong và sau khi ký hợp đồng này. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhà đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố B, tỉnh B. Buổi xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ và đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần G (Công ty G), vắng mặt ông Tô Quốc V và ông Nguyễn Đình N1. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy nhà đất tại thửa đất số 22 tờ bản đồ số 7, phường Đ (số nhà H là số 10 nhưng chưa gắn biển số nhà, phố T, khu phố V, phường Đ, thành phố B, tỉnh B) là nhà xây 02 tầng, tầng 2 lợp mái tôn. Cụ thể tầng 1 gồm: 01 phòng khách, 01 cầu thang bộ đi lên tầng 2; 01 phòng ngủ; 01 phòng bếp; 01 phòng vệ sinh; phía sau có giếng trời có kích thước khoảng 01x4.5m. Tầng 2 gồm: 01 phòng để đồ; 01 khu thờ và ban công. Từ phía trước nhìn vào phía bên tay phải nhà đất giáp nhà số H, phía tay trái giáp nhà số A phố T, khu phố V, phường Đ, thành phố B, tỉnh B. Trên nhà đất chỉ có một mình bà Nguyễn Thị T1 ăn ở, sinh sống.

- **Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/10037483/HĐTC ngày 26/04/2021; số công chứng 1522/HĐTC, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/04/2021 tại Văn phòng C2, thành phố H**, giữa bên thế chấp: Công ty Cổ phần G, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 có chứng thực của Công chứng viên Văn phòng C2 – thành phố H. Tại Hợp đồng hai bên định nghĩa bên thế chấp là Công ty Cổ phần G TPS. Tài sản thế chấp tại Điều 2 của Hợp đồng là: *"Nhà ở và quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo **Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 987236,** số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00722 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 12/03/2021, cụ thể như sau:*

**Thửa đất:* *Thửa đất số:, tờ bản đồ số:; Địa chỉ: B-TT12-23, khu nhà ở N H V, phường V, quận H, thành phố H; Diện tích: 97,5 m2 (bằng chữ: Chín mươi bảy phẩy năm mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài, Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;* ****Nhà ở:*** *Loại nhà ở: Nhà liền kề; Diện tích xây dựng: 70,5m2; Diện tích sàn: 395,5m2; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp (Hạng): cấp 3; Ghi chú: - Số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy; - Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 341466 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 08/01/2020"* Theo Điều 2 của Hợp đồng: Bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên cho vay để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ trả nợ của Bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) và các nghĩa vụ khác của bên vay đối với bên cho vay trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay tối đa/số tiền bảo lãnh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh do hai bên ký trước trong và sau khi ký hợp đồng này. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhà đất tại địa chỉ B-TT12-23, Khu nhà ở N H V, phường V, quận H, thành phố H. Buổi xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ, ông Tô Quốc V và ông Nguyễn Đình N1. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy nhà đất tại địa chỉ B-TT12-23 là nhà xây 05 tầng 01 tum, xây trên một phần diện tích đất. Tầng 01 gồm: phòng khách, có hố chờ thang máy nhưng đã quây kín. Phía sau nhà tầng 01 có 01 nhà vệ sinh, cầu thang thoát hiểm đi lên các tầng phía trên. Tầng 02 và tầng 03 khóa cửa nên không kiểm tra hiện trạng phía trong. Tầng 04 xây thô chưa trát, có hố chờ thang máy, có cầu thang bộ đi lên tầng 05. Tầng 05 xây thô chưa trát có cầu thang bộ đi lên tum, có hố chờ thang máy. Tầng tum xây thô chưa trát, lợp tôn một phần, một phần để trống. Từ phía ngoài nhìn vào, phía bên tay phải nhà đất giáp nhà số B G; bên tay trái giáp khu cây xanh. Nhà đất BTT12-23, khu nhà ở N, V, H, H hiện nay mang biển số nhà 23 Galaxy 5. Phía ngoài nhà đất có treo biển Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH MTV B1. Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án thấy không có người của công ty làm việc. Ông Nguyễn Đình N1 cho biết có 2 công ty treo biển nhờ chứ hai công ty trên không đầu tư xây dựng hay cải tạo sửa chữa gì đối với nhà đất này. Trên nhà đất hiện không có ai ăn ở, sinh sống.

- **Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2018/10037483 ngày 19/11/2018; số công chứng 1949/2018/HĐTC; Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2018 tại Văn phòng C3**, giữa bên thế chấp: Ông Nguyễn Bảo S1, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 có chứng thực của Công chứng viên Văn phòng C3 – thành

phố H. Tại Hợp đồng hai bên định nghĩa bên thế chấp là Ông Nguyễn Bảo S1. Tài sản thế chấp tại Điều 2 của Hợp đồng là: *"**1. Quyền sử dụng đất:** Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 725957 do UBND quận T, thành phố H cấp ngày 13/08/2007, số vào sổ cấp GCN: QD/QD-UB1678/STT2007-430, cụ thể như sau: Thửa đất số:, tờ bản đồ số: ; Địa chỉ: Căn hộ A, nhà N khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H; Diện tích: 635 $m^2$ (bằng chữ: Sáu trăm ba mươi lăm mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 0,0$m^2$; Sử dụng chung: 635$m^2$; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. **2. Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở; Loại nhà ở: Căn hộ chung cư số 1102; Diện tích: 63,79$m^2$, tầng 11 nhà N2E"* Theo Điều 2 của Hợp đồng: Bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên cho vay để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ trả nợ của Bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) và các nghĩa vụ khác của bên vay đối với bên cho vay trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay tối đa/số tiền bảo lãnh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh do hai bên ký trước trong và sau khi ký hợp đồng này. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ Căn hộ S Nhà N Khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đại diện theo ủy quyền của ngân hàng TMCP Đ và ông Tô Quốc V, vắng mặt ông Nguyễn Đình N1. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy căn hộ thuộc tầng A nhà N Khu đô thị T, phường N. Căn hộ gồm Khu vực phòng khách; Khu vực bếp; 02 phòng ngủ; 01 nhà vệ sinh; 01 ban công. Từ trước cửa căn hộ nhìn vào, phía bên trái căn hộ giáp căn hộ 1101, phía bên phải căn hộ giáp căn hộ 1103. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn hộ có diện tích 63,79m2. Trên đất hiện có ông Nguyễn Bảo S1 và bà Vũ Thị H1 (sinh năm 1991) ăn ở, sinh sống.

- **Tại Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2017/9972398 ngày 16/08/2017; số công chứng 2949/2017/HĐTC; Quyển số 06/TP/CCSCC/HĐGD ngày 16/08/2017 tại Văn phòng C4**, giữa bên thế chấp: Ông Nguyễn Đình N1, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 có chứng thực của Công chứng viên Văn phòng C4, thành phố H. Tại Hợp đồng hai bên định nghĩa bên thế chấp là Ông Nguyễn Đình N1. Tài sản thế chấp tại Điều 2 của Hợp đồng là: *"***)Thửa đất:** Thửa đất số:.....; tờ bản đồ số: ; Địa chỉ: A19 NV8 ô số A Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, Thành phố H; Diện tích: 120,0 $m^2$ (bằng chữ: Một trăm hai mươi phẩy không mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; ***)Nhà ở:** Loại nhà ở: Nhà vườn; Diện tích xây dựng: 90,6$m^2$; Diên tích sàn: 358,4$m^2$; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Ghi chú: Số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi

*có bản đồ địa chính chính quy; Thửa đất này được tách ra từ ô đất số A19-NV8 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh H (trước đây) cấp Giấy chứng nhận số AN361358 ngày 28/07/2008."* Theo Điều 2 của Hợp đồng: Bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho Bên cho vay để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ trả nợ của Bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) và các nghĩa vụ khác của bên vay đối với bên cho vay trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay tối đa/số tiền bảo lãnh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh do hai bên ký trước trong và sau khi ký hợp đồng này. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhà đất địa chỉ A19 NV8 ô số 17 Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, thành phố H. Buổi xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ, ông Tô Quốc V và ông Nguyễn Đình N1. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy nhà đất tại địa chỉ A19NV8 là nhà xây 04 tầng 01 tum, xây trên 1 phần diện tích đất. Tầng 01 gồm: 01 phòng khách, 01 nhà vệ sinh, 01 phòng ngủ, phía trước nhà có 1 khoảng sân, phía sau nhà có giếng trời, có cầu thang phía ngoài lên tầng 02. Tầng 02 gồm khu bếp và phòng ăn. Tầng 03 gồm: 02 phòng ngủ và 02 nhà vệ sinh khép kín bên trong, ban công. Tầng 04 gồm: 01 phòng ngủ, 01 nhà vệ sinh, 01 phòng thờ. Tầng 05 là tầng tum gồm: phòng kho và khu phơi đồ. Từ phía bên ngoài nhìn vào nhà đất, phía bên tay phải giáp nhà số A lô A KĐT mới đường L, phía bên tay trái giáp nhà đất không có biển số nhà. Ngoài cổng đất có treo biển Công ty TNHH MTV I1 nhưng không có người của công ty làm việc ở đây. Trên nhà đất hiện có ông Nguyễn Đình N1 cùng vợ là bà Nguyễn Thu H2 (sinh năm 1995) và 02 con là Nguyễn Tường C (sinh năm 2009), Nguyễn An V1 (sinh năm 2020) đang ăn ở, sinh sống.

Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp. Nội dung các Hợp đồng thế chấp không trái quy định của pháp luật và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Theo Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp quy định thời hạn thế chấp tài sản: Việc thế chấp tài sản có hiệu lực từ khi ký kết hợp đồng cho đến khi bên thế chấp và/hoặc bên được bảo đảm đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm quy định. Theo thỏa thuận tại Điều 9 quy định Xử lý Tài sản thế chấp của các hợp đồng thế chấp tài sản, các bên thỏa thuận: "*Bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ theo bất kỳ hợp đồng cấp tín dụng được bảo đảm bằng hợp đồng này dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn…".* Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật Công ty G không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy

đủ nợ thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận phù hợp với quy định tại Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Đ chịu cả chi phí tố tụng thẩm định tài sản thế chấp.

[5]. Về án phí: Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí đối với các yêu cầu được chấp nhận. Công ty G chịu án phí đối với các yêu cầu mà bên Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận. Theo quy định tại mục 1.4 phần II danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bị đơn Công ty G phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm với mức thu là (112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 4.000.000.000 đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 317, 319, 322, 324, 325, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 90, 91; Điều 95, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi bổ sung năm 2017);

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N2 về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng vay.

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử**:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với Công ty Cổ phần G.

Xác nhận Công ty Cổ phần G còn nợ Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2022/10037483/HĐTD ngày ký 31/05/2022 và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 23/10/2025 là: **63.905.898.208** đồng (Bằng chữ: sáu mươi ba tỷ chín trăm linh năm triệu tám trăm chín mươi tám nghìn hai trăm linh tám nghìn đồng), trong đó nợ gốc: **43.371.843.553** đồng; nợ lãi: **20.534.054.655** đồng.

Buộc Công ty G phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số nợ gốc và lãi là: **63.905.898.208** đồng.

[2]. Kể từ ngày tiếp theo 24/10/2025 Công ty Cổ phần G tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận trong Các Hợp đồng tín dụng và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong khoản nợ. Trường hợp Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận tăng giảm theo biên độ thì lãi suất cũng được thay thổi theo biên độ thỏa thuận tại hợp đồng.

[3]. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật Công ty Cổ phần G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền gốc và lãi nói trên cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, để thu hồi nợ:

Tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Đ là:

1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 694542 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 17/03/2005, số vào sổ cấp GCNQSD đất H00073 thuộc sở hữu của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 5206.2018/HĐTC Quyển số 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2018 ; Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ B-TT12-23, Khu nhà ở N H V, phường V, quận H, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 987236 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 12/03/2021, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00722 thuộc sở hữu của Công ty G theo HĐTC bất động sản của bên thứ ba số công chứng 1522/HĐTC; Quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2021; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

3. Quyền sở hữu Căn hộ số 1102 Nhà N Khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE725957 do UBND quận T cấp ngày 13/08/2007, số vào sổ cấp GCN: QD/QD-UB-1678/STT2007-430 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Bảo S1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba; Số công chứng

1949/2018/HĐTC Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2018; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 87a, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ A19 NV8 ô số A Khu đô thị mới hai bên đường L, xã A, huyện H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG989968 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 08/03/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 07037 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đình N1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số công chứng 2949/2017/HĐTC Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/08/2017; Hợp đồng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tài sản bảo đảm là nhà và đất được xử lý theo kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì tất cả những người đang sinh sống trên đất hoặc những người đang có tên trong sổ hộ khẩu thường trú trên tài sản thế chấp đều phải có nghĩa vụ chấp hành việc thi hành án.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Đ chịu cả chi phí tố tụng xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

[5]. Về án phí: Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ số tiền 82.033.000 đồng (T2 mươi hai triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0064769 ngày 08/07/2024 của Chi cục thi hành án quận Đống Đa (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Hà Nội).

Công ty Cổ phần G phải chịu 171.769.658 đồng (Bằng chữ: một trăm bảy mốt triệu bảy trăm sáu chín nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (chưa nộp).

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện của Nguyên đơn. Nguyên đơn Ngân hàng B có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn Công ty Cổ phần G TPS vắng mặt, người đại diện ủy quyền của bị đơn vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Bảo S1 và ông Nguyễn Đình N1 vắng mặt, người đại diện ủy quyền là ông Tô Quốc V, bà Nguyễn Thị S vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thu H2, đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Tường C và cháu Nguyễn An V1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp 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.

*Nơi nhận:*

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 2 – Hà Nội;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Công Hách**