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

Bản án số: 65/2025/KDTM-PT
Ngày 27 tháng 3 năm 2025
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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Bằng

Bà Nguyễn Bích Hạnh

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thùy Trang.

- *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 26, 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 11/2025/TLPT-KDTM ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân quận T.X, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2025/QĐ-PT ngày 11/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.T Việt Nam; Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận B.Đ, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc; Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Q– Giám đốc A Chi nhánh Nam Hà Nội;

Người được ủy quyền lại: ông Đỗ Tiến H, ông Hoàng L

(có mặt ông H, ông L)

Bị đơn: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu D Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, ngách 123A/40, phố Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận T.H, TP. Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tuấn K - Chức vụ: Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thuỳ N, sinh năm 1994 - Theo Giấy ủy quyền ngày 03/11/2023 - Bà N có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông V.V.B, Sinh năm: 1982 – Có mặt.

2. Bà T.T.T, Sinh năm: 1987 – Có mặt.

ĐKHKTT: Số 83 ngõ 252 Tây Sơn, phường Trung Liệt, quận Đ.Đ, TP. Hà

Nội. Hiện ở: P306B,C tập thể Bộ Công An, số 128A Ngõ Văn Hương, phường Hàng Bột, quận Đ.Đ, Hà Nội.

3. Bà L.T.T.L, Sinh năm: 1973

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 16, phường Đồng Tâm, TP. Y B, tỉnh Yên Bái

Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thùy N, sinh năm 1994 – Theo Giấy ủy quyền ngày 17/11/2023 - Bà Ninh có mặt.

4. Bà N.T.TB, Sinh năm: 1988 (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Căn hộ số 4024 nhà HH2B Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận H.M, TP. Hà Nội.

5. Bà T.T.D, sinh năm 1945 (vắng mặt)

6. Anh T.Đ.S, sinh năm 1980 (vắng mặt)

7. Anh T.Đ.T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

8. Cháu T.Đ.M, sinh năm 2012 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 8, ngách 7/100 –TDP Yên Nội 3, Phường Liên Mạc, quận B.T.L, Hà Nội.

9. Ngân hàng TMCP T.P

Địa chỉ: Toà nhà TBank, số 57 Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận H.K, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P – Chủ tịch HĐQT; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T/ ông Phạm Thọ T/ bà Nguyễn Thị Cúc P/ bà Ngô Việt H – Theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2024 - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.T Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (Gọi tắt là "Ngân hàng") và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu D Việt Nam (gọi tắt là "Công ty D") đã ký kết 05 Hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng kèm theo với tổng số tiền vay 54.266.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua sắt phế liệu; Lãi suất vay theo từng Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900132, ngày 25/01/2019, số tiền vay là: 13.886.000.000 đồng, Kỳ hạn vay: 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay, Ngân hàng đã giải ngân 02 lần cho Công ty D vay tổng số tiền là 13.886.000.000 đồng (theo Giấy nhận nợ ngày 25/01/2019 và Giấy nhận nợ ngày 18/02/2019); Lãi suất: 9%/năm; lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng này áp dụng bảo đảm tiền vay: 50% giá trị khoản vay có bảo đảm bằng tài sản, 50% giá trị khoản vay không có tài sản bảo đảm. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A991435 do UBND huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ, TP. Hà Nội) cấp ngày 13/8/1998; địa chỉ tại xã Biên Giang, huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là phường Biên Giang, quận H.Đ, TP. Hà Nội); đứng tên

người sử dụng đất là bà L.T.T.L vào ngày 31/3/2018. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 180265/2018/HĐTC, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/4/2018 tại Văn phòng công chứng T.H, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 6.943.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900186, ngày 19/02/2019, số tiền vay là: 23.000.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Lãi suất cho vay trong hạn: 9%/năm. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi suất chậm trả: Theo quy định của Ngân hàng.

Ngân hàng đã giải ngân 05 lần cho Công ty D Việt Nam vay tổng số tiền là 23.000.000.000 đồng (theo Giấy nhận nợ ngày 19/02/2019, Giấy nhận nợ ngày 01/3/2019, Giấy nhận nợ ngày 05/3/2019, Giấy nhận nợ ngày 12/3/2019, Giấy nhận nợ ngày 15/3/2019). Khoản vay của Hợp đồng tín dụng này có 50% giá trị khoản vay có bảo đảm bằng tài sản, 50% giá trị khoản vay không có tài sản bảo đảm. Chi tiết tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 089999, tờ phát hành GCN 10107275264 do UBND quận H.B.T, TP. Hà Nội cấp ngày 28/08/2007, đứng tên người sử dụng đất là ông V.V.B và bà T.T.T vào ngày 09/4/2018. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 180319/2018/HĐTC, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/4/2018 tại Văn phòng công chứng T.H, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 11.502.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900340, ngày 19/03/2019 số tiền vay là: 4.392.000.000 đồng, Kỳ hạn vay: 09 tháng; Lãi suất: 9.5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả theo quy định của Ngân hàng. Ngân hàng đã giải ngân 02 lần cho Công ty D Việt Nam vay tổng số tiền là 4.392.000.000 đồng (theo Giấy nhận nợ ngày 19/3/2019 và Giấy nhận nợ ngày 29/3/2019).

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng này áp dụng bảo đảm tiền vay: 50% giá trị khoản vay có bảo đảm bằng tài sản, 50% giá trị khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản. Chi tiết 02 tài sản bảo đảm như sau:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 736914, số vào sổ cấp GCN: CH-00894 do UBND quận H.Đ, TP. Hà Nội cấp ngày 17/5/2011; địa chỉ tại tổ 18, phường Đồng Mai, quận H.Đ, TP. Hà Nội; đứng tên người sử dụng đất là bà L.T.T.L vào ngày 27/11/2017. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo

đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 003906.2017/HĐTCBL, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/11/2017 tại Văn phòng công chứng T.T, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 1.200.000.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 999035 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hà Nội cấp ngày 08/5/2017; địa chỉ tại Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận H.Đ, TP. Hà Nội; đứng tên người sử dụng đất là bà L.T.T.L vào ngày 03/11/2017. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 003618.2017/HĐTCBL, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/11/2017 tại Văn phòng công chứng T.T, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 996.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201900966 ngày 19/7/2019, số tiền vay là: 7.698.000.000 đồng, Kỳ hạn vay: 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay hoặc theo Giấy nhận nợ cụ thể từng lần nhận nợ. Lãi suất: 9.5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Điều chỉnh lãi suất: Lãi suất được điều chỉnh theo Thông báo thay đổi lãi suất của A Chi nhánh Nam Hà Nội khi có sự thay đổi lãi suất so với lãi suất cho vay đang được áp dụng. Mức lãi suất cho vay theo Quyết định lãi suất cho vay của A Chi nhánh Nam Hà Nội tại thời điểm thay đổi lãi suất áp dụng cho toàn bộ dư nợ. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Bằng 150% lãi trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Theo đó, A - Chi nhánh Nam Hà Nội đã giải ngân 03 lần cho Công ty D Việt Nam vay tổng số tiền là 7.698.000.000 đồng (theo Giấy nhận nợ ngày 19/7/2019, Giấy nhận nợ ngày 21/8/2019 và Giấy nhận nợ ngày 22/8/2019).

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 355152 do UBND quận H.Đ, TP. Hà Nội cấp ngày 29/8/2013, đứng tên người sử dụng đất là bà N.T.TB vào ngày 18/12/2017. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 004202.2017/HĐTCBL, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/12/2017 tại Văn phòng công chứng T.T, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 3.444.000.000 đồng.

+ 01 (một) máy đào bánh xích nhãn hiệu Doosan Solar 300LC-V, Giấy chứng nhận số 05083/XMCD, biển số 29XA-1398 ngày 11/01/2018, Giấy chứng nhận kiểm định số 11444/KĐXĐ ngày 23/12/2017.

+ 01 (một) Sà lan máy có Giấy chứng nhận số 1852/ĐK ngày 25/12/2017, Giấy chứng nhận kiểm định số 00501/17V33 ngày 19/12/2017.

02 tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2018/HĐTC/NHN-D/ĐS1 ngày 23/01/2018. Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó dư nợ tối đa là 2.730.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201901169 ngày 26/8/2019, số tiền vay là: 5.290.000.000 đồng, Kỳ hạn vay: 09 tháng; Lãi suất: 9.5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty D Việt Nam vay tổng số tiền là 5.290.000.000 đồng (theo Giấy nhận nợ ngày 26/8/2019).

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE765763, số vào sổ cấp GCN: H0481/QSDĐ/1333/QĐ-UBND do UBND huyện T.L, TP. Hà Nội cấp ngày 30/5/2007, đã đính chính sang tên cho ông V.V.B địa chỉ số 83 ngõ 252 Tây Sơn, phường Trung Liệt, quận Đ.Đ, TP. Hà Nội vào ngày 09/02/2018; Địa chỉ thửa đất số 7 (5), tờ bản đồ số 15, xã Thuỵ Phượng, huyện T.L(nay là Phường Thuỵ Phương, quận B.T.L), Hà Nội. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 180151/2018/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/02/2018 tại Văn phòng công chứng T.H, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 4.275.000.000 đồng.

Ngoài ra, các khoản vay của Công ty D Việt Nam theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên còn được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865143, số vào sổ cấp GCN: CH-01404 do UBND quận H.Đ, TP. Hà Nội cấp ngày 03/8/2012; địa chỉ tại tổ dân phố 7, phường Đồng Mai, quận H.Đ, TP. Hà Nội; đứng tên người sử dụng đất là bà N.T.TB vào ngày 26/10/2017. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 003393.2017/HĐTCBL, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/10/2017 tại Văn phòng công chứng T.T, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 2.500.000.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 195 (1), tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211397, MS: 5980769, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0769, số QĐ: 5422/QĐ-UBND do UBND huyện T.L cấp ngày 27/11/2008; đứng tên người sử dụng đất là ông V.V.B vào ngày 25/02/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 180227/2018/HĐTCBL, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày

27/3/2018 tại Văn phòng công chứng T.H, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Phạm vi bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 2.500.000.000 đồng.

Đến ngày 25/10/2019, Công ty D Việt Nam bắt đầu không thanh toán tiền cho A - Chi nhánh Nam Hà Nội theo thỏa thuận đã ký kết. A - Chi nhánh Nam Hà Nội đã thông báo và áp dụng các biện pháp đôn đốc cần thiết để thu hồi nợ như ra các thông báo, giấy báo nợ quá hạn, giấy mời lên làm việc, thông báo quyết định thu hồi nợ, làm việc trực tiếp với Công ty D và các chủ tài sản. Nhưng, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty D mới chỉ thanh toán được một phần dư nợ, phần còn lại Công ty đã không thực hiện tiếp nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của A - Chi nhánh Nam Hà Nội. Việc chậm trễ này vi phạm nghiêm trọng các quy định trong của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và đã gây ra thiệt hại rất lớn cho Ngân hàng.

- Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

Ngày 02/6/2021 Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên buộc Công ty D trả nợ cho A tạm tính đến ngày 31/5/2021 là 65.643.577.807 đồng; Trong đó: Nợ gốc là: 54.266.000.000 đồng; Nợ lãi (lãi trong hạn và lãi phạt quá hạn) là: 11.377.577.807 đồng.

Trong trường hợp Công ty D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, A có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp theo nội dung trong các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp khi xử lý các tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ, Công ty D phải dùng các tài sản khác hoặc các nguồn tài sản khác để trả nợ cho A theo quy định của pháp luật.

Quá trình Toà án thụ lý giải quyết vụ án, Công ty D đã trả được một phần nợ gốc, phía Công ty D và người liên quan đã phối hợp bàn giao một số tài sản thế chấp để Ngân hàng bán và thu hồi nợ bao gồm: 03 (ba) tài sản thế chấp của bà L.T.T.L là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 50A2, tờ bản đồ 14, tổ 18 phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội; Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 179A, tờ bản đồ 03, đường Hoà Bình, phường Yên Nghĩa, quận H.Đ; Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 82, tờ bản đồ 1, xã Biên Giang, huyện T.O (nay là phường Biên Giang, quận H.Đ), Hà Nội. Do vậy Ngân hàng xin rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với 03 tài sản này.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo 05 Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày xét xử là 75.805.873.282đồng; Trong đó: Nợ gốc là: 44.004.000.000 đồng; nợ lãi là 31.801.873.282đồng (Trong đó lãi trong hạn là 21.519.100.575đồng, lãi quá hạn là 10.282.772.707đồng).

Trong trường hợp Công ty D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị Toà án tuyên trong bản án Ngân hàng được quyền phát mại các tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ, nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản thế chấp đã được Ngân hàng phân định cụ thể. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để

thanh toán nợ Công ty D phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ. Ngoài ra Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.T Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội 05 hợp đồng tín dụng, gồm: Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900132 ngày 25/01/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900186 ngày 19/02/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900340 ngày 19/03/2019; Hợp dồng tín dụng số 1460-LAV201900966 ngày 19/7/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201901169 ngày 26/8/2019. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho Công ty D theo các Hợp đồng trên.

Tính đến ngày 13/04/2022, tổng nợ gốc của Công ty D tại A - Chi nhánh Nam Hà Nội là 54.266.000.000 đồng và tiền lãi theo thoả thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Để bảo đảm cho các khoản vay, Công ty D các Bên thứ ba (bao gồm: bà L.T.T.L; ông V.V.B và bà T.T.T; bà N.T.TB) đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng A - Chi nhánh Nam Hà Nội, các tài sản thế chấp được thể hiện việc bảo đảm cụ thể theo các Hợp đồng tín dụng như nguyên đơn đã trình bày.

Từ năm 2019 đến nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp rất nhiều khó khăn và trở ngại. Từ ngày 25/10/2019, Công ty bắt đầu không thể thanh toán tiền cho A - Chi nhánh Nam Hà Nội theo thoả thuận đã ký kết. Do đó, các khoản nợ của Công ty D tại A - Chi nhánh Nam Hà Nội đã chuyển thành nợ xấu. Do dịch bệnh Covid-19 nên doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, sản xuất kinh doanh bị ngừng trệ, lợi nhuận sau thuế lỗ kéo dài; Công ty cũng có nhiều khoản nợ phải thu, suốt thời gian qua Công ty đã cố gắng đốc thúc nhưng chưa thu hồi được công nợ. Công ty đã cố gắng tìm mọi nguồn thu để trả nợ ngân hàng nhưng do gặp khó khăn trong sản xuất kinh doanh nên đến nay, Công ty không thể thanh toán được các khoản nợ đã đến hạn với Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty D đã phối hợp với Ngân hàng, bên thế chấp bàn giao 03 tài sản thế chấp của bà L.T.T.L để bán và trả được một phần nợ gốc. Đến nay Công ty D xác nhận số tiền nợ gốc, lãi như Ngân hàng đã trình bày, đề nghị Ngân hàng có phương án miễn giảm tối đa lãi, tạo điều kiện cho Công ty có khả năng trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà L.T.T.L do đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Bà Lxác nhận có ký các Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội để bảo đảm cho các khoản vay cho Công ty D tại Ngân hàng, việc ký kết các Hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Các tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 1; địa chỉ tại xã Biên Giang, huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là phường Biên Giang, quận H.Đ, TP. Hà Nội); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A991435 do UBND huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ, TP. Hà Nội) cấp ngày 13/8/1998, sang tên bà L.T.T.L ngày 31/3/2018.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50A, tờ bản đồ 14; Địa chỉ: Tổ 18, phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 736914 do UBND quận H.Đ, TP. Hà Nội cấp ngày 17/5/2011, sang tên bà L.T.T.L ngày 27/11/2017.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 179A, tờ bản đồ 03; địa chỉ tại Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận H.Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 999035 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hà Nội cấp ngày 08/5/2017, sang tên bà L.T.T.L ngày 03/11/2017.

Hiện nay, bà L.T.T.L đã bàn giao toàn bộ 03 tài sản thế chấp nêu trên cho Ngân hàng để xử lý tài sản, thu hồi nợ và Ngân hàng đã giải quyết xong bà không có ý kiến gì khác.

- *Ông V.V.B trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ông và vợ là bà T.T.T có ký 03 Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội để bảo đảm khoản vay cho Công ty D như phía nguyên đơn đã trình bày, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối với tài sản thế chấp của ông hiện ở Thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L, Hà Nội (nay là số 8, 10, ngách 7/100 đường Yên Nội, phường Liên Mạc, quận B.T.L), Hà Nội là tài sản ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông T.Đ.Hvà đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên ông. Hiện nay tài sản này gia đình vợ con ông Hoa đang ở theo giấy ông cho mượn nhà ở nhờ. Đối với tài sản thế chấp tại số 64 phố Tạ Quang Bửu hiện nay ông đang cho Ngân hàng TMCP T.P thuê đặt cây Live Bank (ngân hàng số) chỉ có ông Bvệ ở đó. Đối với tài sản thế chấp còn lại ở số 46 Tân Phong, phường Thuỵ Phương, quận B.T.L hiện không có nhà và người ở. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp mà vợ chồng ông đã ký, ông đề nghị Ngân hàng xác định nghĩa vụ bảo đảm cụ thể của từng tài sản thế chấp để ông có phương án xử lý dứt điểm.

- *Anh T.Đ.S trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Quá trình giải quyết vụ án, anh T.Đ.S có văn bản ghi ý kiến ngày 11/8/2022 gửi Toà án xác nhận nguồn gốc nhà đất tại Thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L, Hà Nội (nay là số 8, 10, ngách 7/100 đường Yên Nội, phường Liên Mạc, quận B.T.L), Hà Nội là của gia đình anh. Năm 2010 do anh cần tiền làm ăn nên anh có vay tiền của ông B với số tiền 1,5 tỷ đồng và lãi suất 05 nghìn đồng/01 triệu/01 ngày, sau đó ông B yêu cầu gia đình anh phải viết giấy bán nhà đất và thế chấp giấy chứng nhận nhà đất này mang tên ông T.Đ.Hcho ông Bảo. Tuy nhiên sau đó ông B đã sang tên nhà đất của gia đình anh, hiện bố anh ông T.Đ.Hđã mất năm 2021, gia đình anh cũng đã làm đơn gửi các cơ quan để xem xét giải quyết nhưng ông B lẩn tránh không tìm được, anh Sđề nghị Toà án xem xét giải quyết giúp đỡ gia đình anh sớm giải quyết vụ việc ngoài ra anh Skhông có yêu cầu gì khác, không giao nộp tài liệu chứng cứ nào để chứng minh quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản này. Anh T, bà D được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định tuy nhiên không có ý kiến gửi đến Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

- *Ngân hàng TMCP T.P trình bày ý kiến:* Ngày 06/8/2021, Ngân hàng TMCP T.P (TBank) và ông V.V.B bà T.T.T ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 268/2021/HĐKT/TPB-VTM 64 Tạ Quang Bửu (“Hợp đồng 268”), ngày 21/9/2021

hai bên ký thêm 02 phụ lục kèm theo Hợp đồng 268. Theo đó, TBank thuê của ông Bbà Tnguyên căn nhà 01 tầng + gác xép tại số 64 Tạ Quang Bửu, phường Bạch Mai, quận H.B.T, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 089999, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 6H –IV-46. Thời gian bàn giao diện tích thuê ngày 22/9/2021, thời hạn thuê 03 năm bắt đầu từ ngày 22/10/2021 đến hết ngày 21/10/2024. Giá thuê 02 năm đầu là 30.000.000 đồng/tháng, năm thứ 3 là 33.000.000 đồng/tháng. Trong quá trình đàm phán ký kết Hợp đồng 268, ông Bbà Tkhông thông tin cho TBank về việc nhà đất trên ông B bà T đang thế chấp tại Ngân hàng A và cam kết bảo đảm không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến diện tích TBank thuê với bất kỳ bên thứ 3 nào trong suốt thời gian có hiệu lực của Hợp đồng 268.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp của ông B bà T đang cho TBank thuê, căn cứ quy định về việc cho thuê tài sản thế chấp và thực tiễn vụ việc, TBank đề nghị Tòa án yêu cầu Ngân hàng A và ông B bà T tôn trọng thỏa thuận tại Hợp đồng 268, tiếp tục để TBank sử dụng diện tích thuê đến khi chấm dứt Hợp đồng 268 theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể xin rút đối với yêu cầu xử lý 03 tài sản thế chấp của bà L.T.T.L vì giữa Ngân hàng, Công ty D và bà L đã phối hợp bàn giao tài sản và xử lý xong. Còn lại các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên, đề nghị Tòa án buộc Công ty D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo 05 hợp đồng tín dụng. Số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/3/20204 là 75.805.873.282 đồng; Trong đó: Nợ gốc là: 44.004.000.000 đồng; nợ lãi là 31.801.873.282đồng (Trong đó lãi trong hạn là 21.519.100.575đồng, lãi quá hạn là 10.282.772.707đồng).

Trong trường hợp Công ty D không trả được nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên trong bản án Ngân hàng được quyền xử lý kê biên và phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp còn lại là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được thể hiện tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản thế chấp đã được Ngân hàng phân định cụ thể để thu hồi nợ (bao gồm 03 tài sản thế chấp của ông V.V.B bà T.T.T, 02 tài sản của bà N.T.TB, 02 tài sản thế chấp Công ty D).

Nếu sau khi phát mại các tài sản thế chấp nêu trên mà chưa thu đủ số tiền nợ, buộc Công ty D phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nốt số tiền nợ còn lại cho đến khi khoản nợ được thanh toán hết. Công ty D tiếp tục phải chịu tiền lãi theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký theo quy định của pháp luật.

* *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn* xác nhận đến nay đã trả được một phần tiền nợ cho Ngân hàng, xác nhận số tiền nợ gốc, lãi còn lại và các tài sản thế chấp còn lại đúng như Ngân hàng đã nêu. Đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi mức tối đa, tạo điều kiện cho Công ty có khả năng trả nợ.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* – Ông V.V.B: Ông V.V.B xác nhận vợ chồng ông có ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay cho Công ty D, đối với các tài sản thế chấp đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông. Đối với tài sản thế chấp tại thửa đất số 195(1); tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L(nay là địa chỉ số 8, 10, ngách 7/100 đường Yên Nội, phường Liên Mạc, quận B.T.L) Hà Nội là của đang cho gia đình bà

Nguyễn Thị Dung, anh T.Đ.S, T.Đ.T mượn ở nhờ, có ký giấy tờ mượn nhà từ năm 2010 và đến nay gia đình bà D vẫn mượn ở chưa trả. Ông B đề nghị Ngân hàng phân định rõ nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản thế chấp cho từng Hợp đồng tín dụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên thế chấp. Ông B xác nhận đối với tài sản thế chấp tại 64 phố Tạ Quang Bửu (cũ 352A Bạch Mai), tổ 45, phường Bạch Mai, quận H.B.T, Hà Nội ông có ký Hợp đồng cho thuê nhà với Ngân hàng TMCP T.P thuê để đặt cây giao dịch (LBank), thời hạn thuê đến hết tháng 10/2024 kết thúc, đối với việc cho thuê nhà này ông tự giải quyết với bên thuê nhà. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TBank trình bày*: Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A với Công ty D trong đó có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông B bà T đang cho TBank thuê, đề nghị Tòa án yêu cầu Ngân hàng A và ông B bà Tt ôn trọng thỏa thuận tại Hợp đồng 268, tiếp tục để TBank sử dụng diện tích thuê đến khi chấm dứt Hợp đồng 268 theo quy định.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Đại diện theo ủy quyền của bà L.T.T.L*: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không bổ sung ý kiến gì khác.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 33/2020/KDTM-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân quận H.K, thành phố Hà Nội đã xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam đối với Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam.

[2]. Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam phải thanh toán trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900132 ngày 25/01/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900186, ngày 19/02/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900340, ngày 19/03/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201900966 ngày 19/7/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201901169 ngày 26/8/2019 đã ký giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam. Tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/3/2024 là ***75.805.873.282 đồng****; (Trong đó: Nợ gốc là 44.004.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 21.519.100.575đồng, lãi quá hạn là 10.282.772.707đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất thỏa thuận quy định tại các Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

[3]. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Tài sản thứ 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ 6H-IV-46 tại địa chỉ: 64 phố Tạ Quang Bửu (cũ 352A Bạch Mai), tổ 45, phường Bạch Mai, quận H.B.T, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 089999 do UBND quận H.B.T, Hà Nội cấp ngày 28/08/2007, sang tên ông V.V.B và

bà T.T.T vào ngày 09/4/2018. Theo Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội với ông V.V.B và bà T.T.T, số công chứng 180319/2018/HĐTC ngày 26/4/2018. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh H.B.T ngày 09/5/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 32.11% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm, tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 11.502.000.000 đồng nợ gốc và 6.740.595.336 đồng nợ lãi.

- Tài sản thứ 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 195 (1), tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L (nay là số 8, 10, ngách 7/100 đường Yên Nội, phường Liên Mạc, quận B.T.L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211397, do UBND huyện T.Lcấp ngày 27/11/2008, sang tên ông V.V.B vào ngày 25/02/2011; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và ông V.V.B bà T.T.T, số công chứng 180227/2018/HĐTC ngày 27/3/2018. Tài sản này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận B.T.L ngày 02/4/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 6.98% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 2.500.000.000 đồng nợ gốc và 1.465.092.014 đồngnợ lãi.

- Tài sản thứ 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7 (5), tờ bản đồ số 15; địa chỉ: Xã Thuỵ Phương, huyện T.L (nay là Phường Thuỵ Phương, quận B.T.L), Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765763, do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/5/2007; sang tên ông V.V.B ngày 09/02/2018; theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và ông V.V.B bà T.T.T số công chứng 180151/2018/HĐTC ngày 10/02/2018. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận B.T.L ngày 13/02/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 11.94% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 4.275.000.000 đồng nợ gốc và 2.505.307.343 đồng nợ lãi.

- Tài sản thứ 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 12A, tờ bản đồ 06, địa chỉ: Tổ dân phố 07, phường Đồng Mai, quận H.Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865143, do UBND quận H.Đ, Hà Nội cấp ngày 03/8/2012, sang tên bà N.T.TB ngày 26/10/2017. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác, ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và bà N.T.TB số công chứng 003393.2017/HĐTCBL ngày 28/10/2017. Tài sản này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh H.Đ ngày 31/10/2017.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 6.98% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 2.500.000.000 đồng nợ gốc và 1.465.092.014 đồngnợ lãi.

- Tài sản thứ 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 174-2, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ dân phố 14, phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 355152 do UBND quận H.Đ, Hà Nội cấp ngày 29/8/2013, sang tên bà N.T.TB ngày 18/12/2017; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác, ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và bà N.T.TB ngày 20/12/2017 số công chứng- 004202.2017/HĐTCBL. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh H.Đ ngày 26/12/2017.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 9.62% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 3.444.000.000 đồng nợ gốc và 2.018.310.758 đồng nợ lãi.

- 01 (một) máy đào bánh xích, nhãn hiệu Doosan Solar 300LC-V, Giấy chứng nhận số 05083/XMCD, biển số 29XA-1398 ngày 11/01/2018, Giấy chứng nhận kiểm định số 11444/KDXD ngày 23/12/2017;

- 01 Sà lan máy, Số đăng ký HN -1852, chủ phương tiện Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam; Giấy chứng nhận số 1852/ĐK ngày 25/12/2017, Giấy chứng nhận kiểm định số 00501/17733 ngày 19/12/2017;

Theo Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2018/HĐTC/NHN-D/ĐS1 ngày 23/01/2018 ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam. Hai tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP Hà Nội ngày 30/01/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 6.86% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 2.457.000.000 đồng nợ gốc và 1.439.865.298đồng nợ lãi.

Trong trường hợp phải xử lý các tài sản thế chấp nêu trên, những người quản lý tài sản thế chấp, những người sinh sống, cư trú trên tài sản thế chấp phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ để thanh toán khoản nợ thì Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam còn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam đến khi hết toàn bộ khoản nợ.

[4]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam về yêu cầu xử lý 03 (ba) tài sản thế chấp của bà L.T.T.L bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 1; địa chỉ tại xã Biên Giang, huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là phường Biên Giang, quận H.Đ, TP. Hà Nội); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số A991435 do UBND huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ, TP. Hà Nội) cấp ngày 13/8/1998, sang tên bà L.T.T.L ngày 31/3/2018.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50A, tờ bản đồ 14; Địa chỉ: Tổ 18, phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 736914 do UBND quận H.Đ, TP. Hà Nội cấp ngày 17/5/2011, sang tên bà L.T.T.L ngày 27/11/2017.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 179A, tờ bản đồ 03; địa chỉ tại Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận H.Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 999035 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hà Nội cấp ngày 08/5/2017, sang tên bà L.T.T.L ngày 03/11/2017.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà T.T.T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ngày 07/3/2025, Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản thế chấp là 01 Sà lan máy, Số đăng ký HN -1852, chủ phương tiện Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam; Giấy chứng nhận số 1852/ĐK ngày 25/12/2017, Giấy chứng nhận kiểm định số 00501/17733 ngày 19/12/2017 với số tiền là 1.300.000.000 đồng được trừ vào dư nợ gốc, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 42.704.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa người kháng cáo là bà T.T.T trình bày: chỉ kháng cáo đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần nợ lãi trong hạn, xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi quá hạn, lãi phạt.

Sau khi thảo luận với nhau, ông V.V.B, bà T.T.T cùng đại diện ngân hàng đã thống nhất thỏa thuận như sau: trong trường hợp Công ty D hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông B bà T trả toàn bộ nghĩa vụ gốc và lãi trong hạn liên quan đến 03 tài sản của ông B bà Ttrước ngày 30/9/2025 thì A sẽ xem xét miễn toàn bộ lãi quá hạn phải trả theo phạm vi bảo đảm của 03 tài sản trên.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty D đã nhất trí với nội dung thỏa thuận của A và ông B bà T.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:*

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Tnộp trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên hợp lệ.

- Về nội dung:

Tại phiên tòa, người kháng cáo với đại diện ngân hàng và Công ty D đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết liên quan đến 03 tài sản thế chấp của ông Bvà Tươi, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều

300 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản thế chấp là 01 Sà lan máy, Số đăng ký HN -1852, chủ phương tiện Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam với số tiền là 1.300.000.000 đồng được trừ vào dư nợ gốc, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 42.704.000.000 đồng, đo đó cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, về án phí, do người kháng cáo và nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà T.T.T được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa Ngân hàng với Công ty D phát sinh từ hợp đồng tín dụng, được xác lập bởi các chủ thể có tư cách pháp nhân và đều có mục đích sinh lợi nên là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Bị đơn là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu D có đăng ký kinh doanh tại phường Thụy Khuê, quận T.H, thành phố Hà Nội. Tại các Hợp đồng tín dụng hai bên thỏa thuận nếu có tranh chấp phát sinh từ các Hợp đồng sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân nơi bên A đóng trụ sở. Xét thấy tại các Hợp đồng tín dụng thể hiện bên cho vay (Bên A) Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, địa chỉ trụ sở tại Toà nhà C3, phường Phương Liệt, quận T.X, Hà Nội đến thời điểm khởi kiện địa chỉ của Ngân hàng không thay đổi. Do vậy, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án nhân dân quận T.X thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N.T.TB, bà T.T.D, anh T.Đ.S, anh T.Đ.T, cháu T.Đ.M và Ngân hàng TMCP T.P đã được Toà án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Về nội dung giải quyết tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

** Ngân hàng và Công ty D đã ký kết 05 hợp đồng tín dụng bao gồm:*

- Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900132 ngày 25/01/2019 (gọi tắt là "HĐTD 132"), số tiền vay là: 13.886.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 09 tháng, lãi suất vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900186, ngày 19/02/2019 (gọi tắt là "HĐTD 186") số tiền vay là: 23.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 09 tháng, lãi suất vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900340, ngày 19/03/2019 (gọi tắt là "HĐTD 340") số tiền vay là: 4.392.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 09 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201900966 ngày 19/7/2019, (gọi tắt là "HĐTD 966") số tiền vay là: 7.698.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 09 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn

- Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201901169 ngày 26/8/2019, (gọi tắt là "HĐTD 1169"), số tiền vay là: 5.290.000.000 đồng. Kỳ hạn vay: 09 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn

Xét nội dung các hợp đồng tín dụng không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với nhu cầu của bên vay và điều kiện kinh doanh của bên cho vay. Thời điểm ký kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng: tổng số tiền nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn vay là 54.266.000.000 đồng. Bị đơn đã thanh toán trả Ngân hàng được một phần nợ gốc là 10.262.000.000 đồng, dư nợ gốc còn lại là 44.004.000.000 đồng.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện đòi nợ bị đơn trả nợ gốc và lãi có căn cứ.

Về nợ lãi: Theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ thì hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 9%/năm và 9,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất điều chỉnh theo thông báo thay đổi lãi suất của A Chi nhánh Nam Hà Nội khi có sự thay đổi lãi suất so với lãi suất cho vay đang áp dụng. Mức lãi suất cho vay theo Quyết định lãi suất cho vay của A Chi nhánh Nam Hà Nội tại thời điểm thay đổi lãi suất áp dụng cho toàn bộ dư nợ.

Xét thấy nguyên đơn áp dụng mức lãi suất cho vay phù hợp với thoả thuận trong các Hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán trả số tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn của các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/3/2024) là: 31.801.873.282 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 21.519.100.575 đồng, lãi quá hạn là 10.282.772.707 đồng) là có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho A số tiền nợ gốc và số tiền nợ lãi tính trên số tiền nợ gốc chưa trả với lãi suất thỏa thuận là có căn cứ chấp nhận.

** Về tài sản thế chấp:*

Để đảm bảo cho các khoản vay của bị đơn, bên thứ ba cùng với bên vay và bên cho vay đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

+ Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ 6H-IV-46 tại địa chỉ: 64 phố Tạ Quang Bửu (cũ 352A Bạch Mai), tổ

45, phường Bạch Mai, quận H.B.T, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 089999, do UBND quận H.B.T, TP. Hà Nội cấp ngày 28/08/2007, sang tên ông V.V.B và bà T.T.T vào ngày 09/4/2018.

+ Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 195 (1), tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L(nay là số 8, 10, ngách 7/100 đường Yên Nội, phường Liên Mạc, quận B.T.L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211397, do UBND huyện T.Lcấp ngày 27/11/2008, sang tên ông V.V.B vào ngày 25/02/2011.

+ Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7 (5), tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã Thuỵ Phương, huyện T.L(nay là Phường Thuỵ Phương, quận B.T.L) do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/5/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765763, sang tên ông V.V.B vào ngày 09/02/2018.

+ Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 12A, tờ bản đồ 06, địa chỉ tại tổ dân phố 07, phường Đồng Mai, quận H.Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865143 do UBND quận H.Đ, Hà Nội cấp ngày 03/8/2012, sang tên bà N.T.TB vào ngày 26/10/2017.

+ Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 174-2, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ dân phố 14, phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 355152, do UBND quận H.Đ, Hà Nội cấp ngày 29/8/2013, sang tên bà N.T.TB vào ngày 18/12/2017.

+ Tài sản thứ 6, 7: 01 máy đào bánh xích nhãn hiệu Doosan Solar 300LC-V, Giấy chứng nhận số 05083/XMCD, biển số 29XA-1398 ngày 11/01/2018, Giấy chứng nhận kiểm định số 11444/KDXD ngày 23/12/2017;

01 Sà lan máy, Số đăng ký HN -1852, chủ phương tiện Công ty TNHHXNK D Việt Nam; Giấy chứng nhận số 1852/ĐK ngày 25/12/2017, Giấy chứng nhận kiểm định số 00501/17733 ngày 19/12/2017. Hai tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP Hà Nội ngày 30/01/2018.

Xét nội dung, hình thức của các Hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013. Hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật liên quan nên phát sinh hiệu lực và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Vì vậy, khi bị đơn không thanh toán được nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

Tại Hợp đồng thế chấp Điều 1, mục 1.5 quy định "*Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp*". Do vậy có căn cứ để xác định các tài sản trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp. Trong trường hợp Công ty D không trả được nợ Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử

dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ theo nghĩa vụ đã được Ngân hàng phân định.

Đối với các tài sản thế chấp khác không ghi nhận có nhà ở trên đất. Đối với tài sản thế chấp là Máy xúc hiện nay các tài sản này vẫn do Công ty D quản lý. Trong trường hợp Công ty D không trả được nợ Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp này để thu hồi nợ theo nghĩa vụ đã được phân định.

Khi cấp hạn mức tín dụng cho công ty D, ngân hàng đã phân định giá trị đảm bảo của từng tài sản cụ thể tại thời điểm thế chấp. Việc ngân hàng phân chia nghĩa vụ từng tài sản bảo đảm phù hợp với nội dung được các bên thỏa thuận tại Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp, theo đó nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), và mức dư nợ gốc cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm của từng tài sản thế chấp nên có căn cứ chấp nhận.

Trong các Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và Công ty D, có Hợp đồng tín dụng quy định khoản vay có 50% giá trị khoản vay có bảo đảm bằng tài sản, 50% giá trị khoản vay không có tài sản bảo đảm. Cụ thể trong tổng số tiền vay của Công ty D tính đến thời điểm 01/01/2023 thì tổng nợ gốc là 54.266.000.000 đồng, số tiền nợ gốc có tài sản bảo đảm được Ngân hàng phân định là 35.820.075.000 đồng, (số tiền nợ gốc không có tài sản bảo đảm là 18.445.925.000 đồng); Tương ứng với số tiền nợ gốc có tài sản bảo đảm thì Ngân hàng cũng phân định số tiền lãi trong hạn, quá hạn đối với khoản vay có tài sản bảo đảm, cụ thể tính đến ngày 29/3/2024 tiền lãi trên nợ gốc có tài sản bảo đảm là 20.991.882.322đồng (trong đó lãi trong hạn 14.204.396.796 đồng, lãi quá hạn 6.787.485.526đồng). Đồng thời Ngân hàng đã phân định cụ thể nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty D. Như vậy, việc Ngân hàng phân định nghĩa vụ như trên là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và có lợi cho bị đơn và người có tài sản thế chấp nên được chấp nhận.

- Đối với 03 Hợp đồng thế chấp bà L.T.T.L ký với Ngân hàng, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm Ngân hàng đã rút yêu cầu về việc xử lý các tài sản thế chấp này do các bên đã tiến hành thủ tục giải chấp. Xét thấy, việc tự nguyện thanh toán tiền của phía bị đơn và việc giải chấp của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật, việc giải chấp tài sản thế chấp này không làm ảnh hưởng đến việc phân chia nghĩa vụ nợ gốc và lãi theo từng tài sản thế chấp đối với khoản vay của bị đơn và nguyên đơn. Như vậy, đối với các khoản vay của nguyên đơn và bị đơn chỉ còn 07 khối tài sản đảm bảo. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 07/03/2025 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản thế chấp là 01 Sà lan máy, Số đăng ký HN -1852, chủ phương tiện Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam; Giấy chứng nhận số 1852/ĐK ngày 25/12/2017, Giấy chứng nhận kiểm định số 00501/17733 ngày 19/12/2017 với số tiền là 1.300.000.000 đồng được trừ vào dư nợ gốc, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 42.704.000.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, việc rút tài sản thế chấp này không ảnh hưởng đến việc phân định giá trị tài sản của các tài sản thế chấp còn lại nên chấp

nhận, cần đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn, do đó sửa án sơ thẩm về yêu cầu này.

Do vậy buộc bị đơn phải trả số nợ gốc còn lại: 42.704.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 21.519.100.575 đồng; Lãi quá hạn: 10.282.772.707 đồng.

Kể từ ngày 30/3/2024 đến ngày 07/3/2025, bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 44.004.000.000 đồng chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày 08/3/2025, bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 42.704.000.000 đồng chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trong trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp còn lại theo phân chia nghĩa vụ để thu hồi khoản nợ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V.V.B, bà T.T.T cùng đại diện ngân hàng và Công ty D đã thống nhất thỏa thuận như sau: trong trường hợp Công ty D hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bbà Ttrả toàn bộ nghĩa vụ gốc và lãi trong hạn liên quan đến 03 tài sản của ông Bbà Ttrước ngày 30/9/2025 thì A sẽ xem xét miễn toàn bộ lãi quá hạn phải trả theo phạm vi bảo đảm của 03 tài sản trên.

Ngoài ra các bên không còn thỏa thuận nào khác và không có ý kiến gì khác.

Xét thấy: việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như đã nêu ở trên là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp. Hội đồng xét xử thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết liên quan đến 03 tài sản của ông Bbà T.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T.T.T; Sửa án sơ thẩm do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên toà hôm nay phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3].Về án phí:

- Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 182.505.873 đồng.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 201, Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 167 Luật đất đai 2013;

- Điều 90, 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/02/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTPTC ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân quận T.X, thành phố Hà Nội.

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của ông V.V.B, bà T.T.T với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T Việt Nam và Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam với nội dung sau: trường hợp Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là V.V.B, bà T.T.T trả toàn bộ nghĩa vụ gốc và lãi trong hạn của 03 tài sản thế chấp đứng tên ông V.V.B, bà T.T.T trước ngày 30/9/2025 thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T Việt Nam sẽ xem xét miễn toàn bộ lãi quá hạn phải trả theo phạm vi bảo đảm của 03 tài sản đứng tên ông V.V.B, bà T.T.T.

1.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T Việt Nam về yêu cầu xử lý 03 (ba) tài sản thế chấp của bà L.T.T.L bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 1; địa chỉ tại xã Biên Giang, huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là phường Biên Giang, quận H.Đ, TP. Hà Nội); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A991435 do UBND huyện T.O, tỉnh Hà Tây (nay là quận H.Đ, TP. Hà Nội) cấp ngày 13/8/1998, sang tên bà L.T.T.L ngày 31/3/2018.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50A, tờ bản đồ 14; Địa chỉ: Tổ 18, phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 736914 do UBND quận H.Đ, TP. Hà Nội cấp ngày 17/5/2011, sang tên bà L.T.T.L ngày 27/11/2017.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 179A, tờ bản đồ 03; địa chỉ tại Hòa Bình, phường Yên Nghĩa, quận H.Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 999035 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hà Nội cấp ngày 08/5/2017, sang tên bà L.T.T.L ngày 03/11/2017.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam về yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp là 01 Sà lan máy, Số đăng ký HN -1852, chủ phương tiện Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam; Giấy chứng nhận số 1852/ĐK ngày 25/12/2017, Giấy chứng nhận kiểm định số 00501/17733 ngày 19/12/2017.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam đối với bị đơn là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu D Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900132, ngày 25/01/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900186, ngày 19/02/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201900340, ngày 19/03/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201900966 ngày 19/7/2019; Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV201901169 ngày 26/8/2019 và các giấy nhận nợ kèm theo.

- Buộc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu D Việt Nam phải trả số nợ gốc còn lại: 42.704.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn tính đến ngày 29/3/2024: 21.519.100.575 đồng; Lãi quá hạn tính đến ngày 29/3/2024: 10.282.772.707 đồng; Tổng cộng: 74.505.873.282 đồng.

- Kể từ ngày 30/3/2024 đến ngày 07/3/2025, bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 44.004.000.000 đồng chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

- Kể từ ngày 08/3/2025, bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 42.704.000.000 đồng chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp Công ty TNHH Xuất nhập khẩu D Việt Nam không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N.TViệt Nam thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Tài sản thứ 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 12A, tờ bản đồ 06, địa chỉ: Tổ dân phố 07, phường Đồng Mai, quận H.Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865143, do UBND quận H.Đ, Hà Nội cấp ngày 03/8/2012, sang tên bà N.T.TB ngày 26/10/2017. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác, ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và bà N.T.TB số công chứng 003393.2017/HĐTCBL ngày 28/10/2017. Tài sản này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh H.Đ ngày 31/10/2017.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 6.98% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 2.500.000.000 đồng nợ gốc và 1.465.092.014 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 991.371.235 đồng, lãi quá hạn là 473.720.779 đồng).

- Tài sản thứ 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 174-2, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ dân phố 14, phường Đồng Mai, quận H.Đ, Hà Nội; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 355152 do UBND quận H.Đ, Hà Nội cấp ngày 29/8/2013, sang tên bà N.T.TB ngày 18/12/2017; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác, ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và bà N.T.TB ngày 20/12/2017 số công chứng- 004202.2017/HĐTCBL. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh H.Đ ngày 26/12/2017.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 9.62% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 3.444.000.000 đồng nợ gốc và 2.018.272.725 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 1.365.713.013 đồng, lãi quá hạn là 652.597.744 đồng).

- 01 (một) máy đào bánh xích, nhãn hiệu Doosan Solar 300LC-V, Giấy chứng nhận số 05083/XMCD, biển số 29XA-1398 ngày 11/01/2018, Giấy chứng nhận kiểm định số 11444/KDXD ngày 23/12/2017;

Theo Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2018/HĐTC/NHN-D/ĐS1 ngày 23/01/2018 ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam. Hai tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP Hà Nội ngày 30/01/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 6.86% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 1.157.000.000 đồng nợ gốc và 1.439.892.431 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 974.319.650 đồng, lãi quá hạn là 465.572.781 đồng).

3.2. Trường hợp sau ngày 30/9/2025, ông V.V.B, bà T.T.T và Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam không thực hiện được thỏa thuận như đã nêu tại mục 1.1 của Quyết định này thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 03 tài sản thế chấp của ông Bbà Tđể thu hồi nợ gồm:

- Tài sản thứ 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ 6H-IV-46 tại địa chỉ: 64 phố Tạ Quang Bửu (cũ 352A Bạch Mai), tổ 45, phường Bạch Mai, quận H.B.T, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 089999 do UBND quận H.B.T, Hà Nội cấp ngày 28/08/2007, sang tên ông V.V.B và bà T.T.T vào ngày 09/4/2018. Theo Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội với ông V.V.B và bà T.T.T, số công chứng 180319/2018/HĐTC ngày 26/4/2018. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh H.B.T ngày 09/5/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 32.11% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm, tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 11.502.000.000 đồng nợ gốc và 6.740.595.336 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 4.561.100.778 đồng, lãi quá hạn là 2.179.494.558 đồng).

- Tài sản thứ 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 195 (1), tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn Yên Nội, xã Liên Mạc, huyện T.L(nay là số 8, 10, ngách 7/100 đường Yên Nội, phường Liên Mạc, quận B.T.L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211397, do UBND huyện T.Lcấp ngày 27/11/2008, sang tên ông V.V.B vào ngày 25/02/2011; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và ông V.V.B bà T.T.T, số công chứng 180227/2018/HĐTC ngày 27/3/2018. Tài sản này được được đăng ký

giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận B.T.L ngày 02/4/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 6.98% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 2.500.000.000 đồng nợ gốc và 1.465.092.014 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 991.371.235 đồng, lãi quá hạn là 473.720.779 đồng).

- Tài sản thứ 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7 (5), tờ bản đồ số 15; địa chỉ: Xã Thuỵ Phương, huyện T.L(nay là Phường Thuỵ Phương, quận B.T.L), Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 765763, do UBND huyện T.L, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/5/2007; sang tên ông V.V.B ngày 09/02/2018; theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội và ông V.V.B bà T.T.T số công chứng 180151/2018/HĐTC ngày 10/02/2018. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh quận B.T.L ngày 13/02/2018.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ 11.94% trên tổng nợ gốc và lãi của khoản vay có tài sản bảo đảm. Tính đến ngày 29/3/2024 nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên là nghĩa vụ trả 4.275.000.000 đồng nợ gốc và 2.505.307.343 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 1.695.244.812 đồng, lãi quá hạn là 810.062.531 đồng).

3.3. Trong trường hợp phải xử lý các tài sản thế chấp nêu trên, những người quản lý tài sản thế chấp, những người sinh sống, cư trú trên tài sản thế chấp phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định của pháp luật.

3.4. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ để thanh toán khoản nợ thì Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam còn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển N.TViệt Nam đến khi hết toàn bộ khoản nợ.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Bị đơn là Công ty TNHH xuất nhập khẩu D Việt Nam phải chịu 182.505.873 đồng án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển N.T Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 86.800.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006748 ngày 10/6/2021 tại Chi cục Thi hành án quận T.X, thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả bà T.T.T 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0036198 ngày 17/5/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận T.X, thành phố Hà Nội.

Trường hợp 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 thoả 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 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận T.X;
- Chi cục THADS quận T.X;
- Đương sự;
- Lưu: VP,HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Tuấn