TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BA ĐÌNH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số**: 90**/2023/KDTM-ST Ngày 08/09/2023 *V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Hoài Phương**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Hà**

2. Ông **Phùng Ngọc Toàn**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Phương** – Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Thuỷ** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 09 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 14/2023/TLST-KDTM ngày 02 tháng 03 năm 2023 về việc "*tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 285/2023/QĐXX- KDTM ngày 01/08/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 172/2023/QĐST-KDTM ngày 17/08/2023, gi÷a các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng A;** Trụ sở: số 02 X, phường Y, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V- Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thanh H – Giám đốc A Chi nhánh Long Biên. Người đại diện tham gia tố tụng: 1. Bà Nguyễn Thị T – Cán bộ pháp chế phòng pháp chế A Chi nhánh Long Biên; 2. Ông Lê Duy T - Cán bộ phòng xử lý nợ A Chi nhánh Long Biên. (theo Giấy uỷ quyền số 1258/UQ – NHNN. LB-TH ngày 07/9/2023).

(Bà T, ông T có mặt)

- Bị đơn: **Công ty B;** Địa chỉ: Cụm Công nghiệp P, xã P, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Ích P - Chức vụ: Giám đốc; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn S, xã B, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn D,** Năm sinh: 1945

2. Bà **Phan Thị B,** Năm sinh: 1948

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

(Ông D, bà B vắng mặt)

3. Ông **Phan Văn T,** Năm sinh: 1963

4. Bà **Hoàng Thị Y,** Năm sinh: 1961

Cùng cư trú tại: Thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. (Ông T, bà Y vắng mặt)

5. Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1978

6. Chị **Vũ Thị T** (vợ anh M), sinh năm: 1988

7. Cháu **Vũ Khánh D**, sinh năm: 2009

8. Cháu **Nguyễn Tiến Đ**, sinh năm: 2013

9. Cháu **Nguyễn Khánh M**, sinh năm: 2021.

Có hộ khẩu thường trú và ở tại: số 11 ngõ C, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Anh M và chị T là đại diện hợp pháp của các cháu Khánh D, Tiến Đ, Khánh M.

(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 02 năm 2023, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng A (gọi tắt là A) trình bày:

Ngân hàng A – Chi nhánh Hoàng Mai ký kết các hợp đồng tín dụng với Công ty B, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 với số tiền vay là 25.000.000.000 đồng; Phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động kỳ kinh doanh 2012-2013; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng từ ngày 14/05/2012 đến hết ngày 14/5/2013; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng: 18.5%/năm đối với VNĐ, áp dụng lãi suất theo phương thức thả nổi và điều chỉnh theo quy định của A; Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn trả nợ gốc theo thời hạn ghi tại Giấy nhận nợ hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ). Theo Điều 8 của Hợp đồng tín dụng thỏa thuận: Biện pháp bảo đảm tiền vay: không có tài sản bảo đảm: 35% dư nợ (Công ty B được chấm điểm xếp hạng theo Quyết định số 1595/QĐ –HĐTV-TDDN ngày 27/09/2011); cho vay có tài sản bảo đảm: 65% dư nợ; tài sản bảo đảm là: bất động sản. Tổng giá trị tài sản bảo đảm: 22.261.000.000đồng.

Các thoả thuận chi tiết về tài sản và nghĩa vụ của các bên được xác định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm cụ thể dưới đây kèm theo hợp đồng này:

STT	Số HĐTC	Ngày ký HĐTC	Văn phòng công chứng	Địa điểm
1	1434.2010/HĐTC	03/6/2010	C.C Thăng Long	54 Trần Nhân Tông, Hà Nội
2	1437.2010/HĐTC	03/6/2010	C.C Thăng Long	54 Trần Nhân Tông, Hà Nội
3	9279/HĐTC	17/11/2010	C.C số 6, HN	18 Kim Đồng, Hà Nội
4	9280/HĐTC	17/11/2010	C.C số 6, HN	18 Kim Đồng, Hà Nội
5	1137/HĐTC	10/4/2012	C.C số 6, HN	18 Kim Đồng, Hà Nội

Điều 12: Toàn bộ dư nợ đến ngày 14/5/2012 của hợp đồng tín dụng số 1240LAV201100204 ký ngày 05 tháng 5 năm 2011 được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng tín dụng này.

A - Chi nhánh Hoàng Mai đã tiến hành giải ngân theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên. Từ ngày 19/4/2012 đến ngày 24/9/2012 A Chi nhánh Hoàng

Mai đã thực hiện giải ngân 11 lần và Công ty B đã nhận nợ và dư nợ còn lại đến ngày 13/02/2023 là: 21.955.579.880 đồng, cụ thể:

1, Số nhận nợ 1240LDS201200532 ngày 19/04/2012, dư nợ: 1.198.987.500đồng.
2, Số nhận nợ 1240LDS201200539 ngày 20/04/2012, dư nợ: 1.614.388.000đồng.
3, Số nhận nợ 1240LDS201200564 ngày 25/04/2012, dư nợ: 2.780.000.000đồng.
4, Số nhận nợ 1240LDS201200576 ngày 26/04/2012, dư nợ: 2.720.000.000đồng.
5, Số nhận nợ 1240LDS201200721 ngày 28/05/2012, dư nợ: 2.225.000.000đồng.
6, Số nhận nợ 1240LDS201200754 ngày 04/06/2012, dư nợ: 4.280.000.000đồng.
7, Số nhận nợ 1240LDS201200892 ngày 26/06/2012, dư nợ: 2.304.610.000đồng.
8, Số nhận nợ 1240LDS201201148 ngày 07/08/2012, dư nợ: 504.641.500đồng.
9, Số nhận nợ 1240LDS201201266 ngày 31/08/2012, dư nợ: 1.243.352.880đồng.
10, Số nhận nợ 1240LDS201201356 ngày 20/09/2012, dư nợ: 1.744.600.000đồng.
11, Số nhận nợ 1240LDS201201366 ngày 24/09/2012, dư nợ: 1.340.000.000đồng.

Tài sản thế chấp tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng gồm 05 tài sản bảo đảm như sau:

ĐVT:triệu đồng

STT	Số HĐTC	Ngày ký HĐTC	Giá trị định giá	Phạm vi bảo đảm
1	1434.2010/HĐTC	03/6/2010	2.917,5	2.042
2	1437.2010/HĐTC	03/6/2010	1.714	1.199,8
3	9279/HĐTC	17/11/2010	9.936,5	7.452,3
4	9280/HĐTC	17/11/2010	3.280	2.460
5	1137/HĐTC	10/4/2012	4.413	3.309,7
	Tổng cộng		**22.261**	**16.463**

Trong quá trình xử lý nợ, A - Chi nhánh Hoàng Mai đã xử lý 03 tài sản thông qua hình thức bán đấu giá công khai (thuê đơn vị có chức năng đấu giá tổ chức), cụ thể như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Số HĐTC	Ngày ký HĐTC	Thời gian xử lý tài sản	Phạm vi bảo đảm	Số tiền thu nợ từ bán đấu giá (sau khi trừ các chi phí đấu giá, định giá...)
1	1434.2010/HĐTC	03/6/2010	2018	2.042	621,6
2	1437.2010/HĐTC	03/6/2010	2016	1.199,8	317,5
3	9280/HĐTC	17/11/2010	2019	2.460	1.179

Tại thời điểm bàn giao ngày 15/8/2019 theo thông báo số 6434/NHNo-XLRR ngày 29/07/2019 của Tổng giám đốc A thì còn 02 tài sản thế chấp như sau:

ĐVT:triệu đồng

STT	Số hợp đồng thế chấp	Ngày ký	Giá trị định giá	Phạm vi bảo đảm
1	9279/HĐTC	17/11/2010	9.936,5	7.452,3
2	1137/HĐTC	10/4/2012	4.413	3.309,8
	Tổng cộng		**14.349,5**	**10.762,1**

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết nếu trường hợp Công ty B không thực hiện trả hoặc trả không đầy đủ các hợp đồng tín dụng nêu trên, thì đề nghị các bên liên quan thực hiện các cam kết đã thoả thuận theo 02 hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

*** Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 9279/HĐTC, quyển số: 01. TP/CC-CC/HĐGD ngày 17/11/2010.**

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 051121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01207/QSDĐ/1402/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Diện tích: 116.9m2. Chủ sở hữu: Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Giá trị tài sản được các bên xác định theo biên bản xác định giá trị tài sản số 31/GTTS ngày 17/11/2010 là: 9.936.500.000đồng. Nghĩa vụ bảo đảm: 7.452.375.000 đồng. Ngày 17/11/2010, ký hợp đồng thế chấp của bên thứ ba tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội giữa A - Chi nhánh Hoàng Mai (bên nhận thế chấp); Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B (bên thế chấp); Công ty B (bên vay vốn). Ngày 18/11/2010 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

*** Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 1137/HĐTC quyển số 01.TP/CC-CC/HĐGD ngày 10/4/2012** . Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 06, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007 cho ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Diện tích: 147.1m2. Chủ sở hữu: Ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Giá trị tài sản được các bên xác định theo biên bản xác định giá trị tài sản số 30/GTTS ngày 09/04/2012 là: 4.413.000.000 đồng. Nghĩa vụ bảo đảm: 3.309.750.000 đồng. Ngày 10/04/2012, ký hợp đồng thế chấp của bên thứ ba tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội giữa A - Chi nhánh Hoàng Mai (bên nhận thế chấp); Ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y (bên thế chấp); Công ty B (bên vay vốn). Ngày 11/04/2012 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty B chỉ trả được 3.757.550.500đồng nợ gốc và 1.321.191.930đồng nợ lãi, sau đó vi phạm, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty B thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nhưng Công ty B không thực hiện.

* Tính đến ngày 24/3/2023, tổng dư nợ của Công ty B theo hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại A là: **58.838.375.041** đồng. Trong đó:

- Nợ gốc : 21.955.579.880 đồng.
- Nợ lãi trong hạn : 25.953.082.374 đồng.
- Nợ lãi quá hạn : 10.929.712.787 đồng.

Ngân hàng đề nghị Toà án xét xử buộc Công ty B phải thanh toán ngay toàn bộ tiền gốc, lãi trong hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 cho A. Tuyên buộc Công ty B phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty B trả hết nợ gốc và lãi cho A.

Tuyên nếu Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A thông qua A Chi nhánh Long Biên có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật đối với các tài sản của Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 9279/HĐTC ngày 17/11/2010 tại Phòng Công chứng số 6- thành phố Hà Nội; Tài sản của ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1137/HĐTC ngày 10/4/2012 tại Phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản nói trên không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh Long Biên có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty B để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – Công ty B do ông Phan Ích P làm đại diện trình bày:***

Công ty B xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 với số tiền vay là 25.000.000.000đồng; Phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động kỳ kinh doanh 2012-2013; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng từ ngày 14/05/2012 đến hết ngày 14/5/2013; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng: 18.5%/năm đối với VNĐ, áp dụng lãi suất theo phương thức thả nổi và điều chỉnh theo quy định của A; Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn trả nợ gốc theo thời hạn ghi tại Giấy nhận nợ hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ).

A - Chi nhánh Hoàng Mai đã tiến hành giải ngân theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên. Từ ngày 19/4/2012 đến ngày 24/9/2012 A - Chi nhánh Hoàng Mai đã thực hiện giải ngân 11 lần và Công ty B đã nhận nợ và dư nợ còn lại đến ngày 13/02/2023 là: 21.955.579.880 đồng, cụ thể:

Số nhận nợ 1240LDS201200532 ngày 19/04/2012, dư nợ: 1.198.987.500đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201200539 ngày 20/04/2012, dư nợ: 1.614.388.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201200564 ngày 25/04/2012, dư nợ: 2.780.000.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201200576 ngày 26/04/2012, dư nợ: 2.720.000.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201200721 ngày 28/05/2012, dư nợ: 2.225.000.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201200754 ngày 04/06/2012, dư nợ: 4.280.000.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201200892 ngày 26/06/2012, dư nợ: 2.304.610.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201201148 ngày 07/08/2012, dư nợ: 504.641.500đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201201266 ngày 31/08/2012, dư nợ: 1.243.352.880đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201201356 ngày 20/09/2012, dư nợ: 1.744.600.000đồng.
Số nhận nợ 1240LDS201201366 ngày 24/09/2012, dư nợ: 1.340.000.000đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1.Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 051121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01207/QSDĐ/1402/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất,

tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Diện tích: 116.9m2. Chủ sở hữu: Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Giá trị tài sản được các bên xác định theo biên bản xác định giá trị tài sản số 31/GTTS ngày 17/11/2010 là: 9.936.500.000đồng. Nghĩa vụ bảo đảm: 7.452.375.000 đồng. Ngày 17/11/2010, ký hợp đồng thế chấp của bên thứ ba tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội giữa A - Chi nhánh Hoàng Mai (bên nhận thế chấp); Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B (bên thế chấp); Công ty B (bên vay vốn). Ngày 18/11/2010 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 06, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007 cho ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Diện tích: 147.1m2. Chủ sở hữu: Ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Giá trị tài sản được các bên xác định theo biên bản xác định giá trị tài sản số 30/GTTS ngày 09/04/2012 là: 4.413.000.000 đồng. Nghĩa vụ bảo đảm: 3.309.750.000 đồng. Ngày 10/04/2012, ký hợp đồng thế chấp của bên thứ ba tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội giữa A - Chi nhánh Hoàng Mai (bên nhận thế chấp); Ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y (bên thế chấp); Công ty B (bên vay vốn). Ngày 11/04/2012 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Nay với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông xác nhận tính đến ngày 24/3/2023, Công ty B còn nợ Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại A là: **58.838.375.041** đồng. Trong đó:

- Nợ gốc : 21.955.579.880 đồng.
- Nợ lãi trong hạn : 25.953.082.374 đồng.
- Nợ lãi quá hạn : 10.929.712.787 đồng.

Hiện tại công ty đã dừng hoạt động nhưng chưa làm thủ tục tuyên bố giải thể hay phá sản nên với số nợ trên Công ty có trách nhiệm thanh toán và tự nguyện bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý.

Tại phiên họp hoà giải ngày 02/08/2023, ông P đề nghị phương án hoà giải như sau: các gia đình ông Phan Văn T, Nguyễn Văn M đã tự nguyện bàn giao các tài sản thế chấp cho ngân hàng vào ngày 25/5/2023 để Ngân hàng xử lý. Sau khi Ngân hàng xử lý xong đối với các tài sản trên và trừ vào nợ gốc thì Công ty có lộ trình trả nợ như sau: đến tháng 12/2023 trả 300.000.000đồng; năm 2024 trả 3.000.000.000 đồng; năm 2025, trả 4.000.000.000đồng. Năm 2026 trả nợ gốc còn lại và đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được các thông tin về bị đơn như sau:

Tại Công văn số 1553/CCTT – ĐKKD ngày 27/4/2023 của Phòng đăng ký kinh doanh cung cấp thông tin Công ty B; mã số doanh nghiệp: 0500356244. Giấy

chứng nhận ĐKDN đăng ký lần đầu ngày 02/03/2000; đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/01/2021. Đến thời điểm hiện tại, doanh nghiệp chưa đăng ký thủ tục tạm ngừng hoạt động, giải thể, sáp nhập hay chia tách doanh nghiệp.

Tại Công văn số 3794/CCTKV – KTr1 ngày 27/04/2023 của Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất – Quốc Oai cung cấp: Công ty B; mã số thuế 0500356244; Giấy phép kinh doanh/MSDN số 0500356244 cấp ngày 02/03/2000. Tình trạng hoạt động của doanh nghiệp: NNT đang hoạt động. Nộp thuế, nợ thuế: tính đến thời điểm 31/3/2023 đơn vị còn nợ thuế (có thông báo chi tiết kèm theo).

**** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* – ông Phan Văn T trình bày**: ông là con cô con cậu với anh Phan Ích P - Giám đốc Công ty B. Ngày 10/4/2012 tôi có cho Công ty B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 06, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007 cho ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Diện tích: 147.1m2.

Nay ngân hàng khởi kiện Công ty B yêu cầu thanh toán khoản nợ 58.838.375.041 đồng (tính đến ngày 24/3/2023) ông tự nguyện bàn giao tài sản để cho Ngân hàng xử lý.

**** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Y*** trình bày tại buổi xem xét thẩm định ngày 29/3/2023: về khoản nợ của Công ty B, Trường hợp nếu công ty không trả được nợ cho Ngân hàng thì bà Y tự nguyện bàn giao tài sản. Do tuổi cao sức yếu nên bà đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Toà án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D - do anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1978 đại diện trình bày:***

Ông D và bà B là bố mẹ vợ của anh Phan Ích P - Giám đốc Công ty B. Ngày 17/11/2010 bố mẹ anh có cho Công ty B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 051121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01207/QSDĐ/1402/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Diện tích: 116.9m2.

Nay ngân hàng khởi kiện Công ty B yêu cầu thanh toán khoản nợ 58.838.375.041đồng (tính đến ngày 24/3/2023) gia đình anh tự nguyện bàn giao tài sản để cho Ngân hàng xử lý.

Hiện tại nhà đất này có những người sau đang ăn ở sinh sống: bố mẹ anh là ông D và bà B, anh là Nguyễn Văn M, sinh năm 1978; Vũ Thị T, sinh năm 1988(vợ M); Nguyễn Khánh H, sinh năm 2009 (con M); Nguyễn Tiến Đ, sinh 2013 (con M); Nguyễn Khánh M, sinh năm 2021 (con M); Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1996 (cháu nội của ông D).

Tại phiên tòa:

***** Nguyên đơn - đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A – bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Ngày 25/5/2023, giữa Ngân hàng và các bên chủ sở hữu các tài sản thế chấp có lập biên bản bàn giao tài sản bảo đảm. Đề nghị Toà án ghi nhận.

Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 08/9/2023, tổng dư nợ của theo Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 và các giấy nhận nợ là: **60.329.158.917** đồng. Trong đó:

- Nợ gốc : 21.955.579.880 đồng.
- Tổng nợ lãi : 38.373.579.037 đồng (Nợ lãi trong hạn: 26.946.938.292 đồng.
- Nợ lãi quá hạn : 11.426.640.745 đồng).

Buộc Công ty B phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102 ngày 14/5/2012 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty B trả hết nợ gốc và lãi cho A.

Trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A thông qua A Chi nhánh Long Biên có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật đối với các tài sản của ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 9279/HĐTC ngày 17/11/2010 tại Phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội; Tài sản của ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1137/HĐTC ngày 10/4/2012 tại Phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản nói trên không đủ trả nợ gốc và lãi cho A thì A thông qua A Chi nhánh Long Biên có quyền yêu cầu Công ty B tiếp tục phải trả nợ theo quy định của pháp luật.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử ; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

§-îc nhËn th«ng b¸o, quyÕt ®Þnh vµ c¸c v¨n b¶n do Tßa ¸n gi¶i quyÕt trong qu¸ tr×nh chuÈn bÞ xÐt xö theo ®óng quy ®Þnh, ®-îc quyÒn xem, sao lôc c¸c tµi liÖu do Tßa ¸n thu thËp còng nh- do c¸c b¬n ®-¬ng sù cung cÊp, ®-îc quyÒn trình bày, hái vµ tranh luËn t¹i phi¬n tßa.

§èi víi việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan v¾ng mÆt t¹i phi¬n tßa ®Òu ®· ®-îc tèng ®¹t niêm yết hîp lÖ vÒ phi¬n tßa n¬n viÖc Tßa ¸n xÐt

xö v¾ng mÆt hoÞlµ ®óng quy ®Þnh t¹i §iÒu 227, 228 Bé luËt tè tông d©n sù năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng A về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty B. Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 21.955.579.880đồng và lãi theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng được quyền xử lý các tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện bàn giao các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho Ngân hàng theo các biên bản ngày 25/05/2023.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng xảy ra giữa Ngân hàng A và Công ty B là tranh chấp giữa hai doanh nghiệp cùng có tư cách pháp nhân có mục đích lợi nhuận "*bổ sung vốn lưu động phục vụ kỳ kinh doanh 2012-2013*" nên xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền xét xử vụ án:

Các bên thống nhất thoả thuận theo Điều 14 của Hợp đồng tín dụng: "trường hợp không thể giải quyết bằng thương lượng, hai bên sẽ đưa tranh chấp ra giải quyết tại Toà án nơi có trụ sở chính của bên A - Ngân hàng A có địa chỉ tại số 2 X, Z, Hà Nội nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận Z thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3]. **Về tố tụng**:

Toà án đã tống đạt hợp lệ, niêm yết giấy triệu tập đến phiên toà lần thứ 2 cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa hôm nay họ vắng mặt; căn cứ khoản 2, Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn – Công ty B không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] **Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[4.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-201200102/HĐTD ngày 14/05/2012; Phụ lục hợp đồng và các giấy nhận nợ đều được lập thành văn bản và được ký kết bởi đại diện hợp pháp của Ngân hàng A – Chi nhánh Hoàng Mai và Công ty B trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, phù hợp với các quy định tại Điều 401; 402; 403; 404; 405; 406; 471; 474 Bộ luật dân sự 2005; khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; điểm a khoản 3

Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên có giá trị thi hành.

Theo Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012; Phụ lục hợp đồng và các giấy nhận nợ, từ ngày 19/4/2012 đến ngày 24/9/2012 A Chi nhánh Hoàng Mai đã thực hiện giải ngân 11 lần và Công ty B.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã trả được 3.757.550.500đồng nợ gốc; và 1.321.191.930đồng nợ lãi,

Cụ thể:

TT	Ngày	Số giải ngân	Số tiền giải ngân	Lãi suất	Dư nợ đến ngày khởi kiện
1	19/04/2012	1240LDS201200532	2.203.987.500	19% /năm	1.198.987.500
2	20/04/2012	1240LDS201200539	2.236.080.000	19% /năm	1.614.388.000
3	25/04/2012	240LDS201200564	2.780.000.000	19%/năm	2.780.000.000
4	26/04/2012	1240LDS201200576	2.720.000.000	19%/năm	2.720.000.000
5	28/5/2012	1240LDS201200721	2.600.000.000	18,5%/năm	2.600.000.000
6	04/6/2012	1240LDS201200754	4.280.000.000	17,5%/năm	4.280.000.000
7	26/6/2012	1240LDS201200892	2.304.610.000	17,5%/năm	2.304.610.000
8	07/8/2012	1240LDS201201148	2.260.500.000	15%/năm	504.641.500
9	31/8/2012	1200LDS2012001266	1.243.352.880	15%/năm	1.243.352.880
10	20/09/2012	1200LDS2012001356	1.744.600.000	15%/năm	1.744.600.000
11	24/09/2012	1200LDS2012001366	1.340.000.000	15%/năm	1.340.000.000
Tổng			**25.713.130.380**		**21.955.579.880**

Sau đó, do Công ty B không trả nợ theo cam kết vi phạm các điều đã thoả thuận theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ; Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn là có cơ sở pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty B phải trả nợ gốc cho Ngân hàng.

[4.2] Xét về lãi suất mà hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay phải chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất, nhận thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thoả thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật".* Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: *"Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam".* Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: *"Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt*

Nam theo lãi suất thoả thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả".

Về lãi suất cho vay được thể hiện trong Giấy nhận nợ, tuy nhiên, xét Ngân hàng điều chỉnh áp dụng một mức lãi suất vay cao nhất cho khoản vay là 9,70%/năm từ thời điểm năm 2013 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm không trái quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Về lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627.

Xét thấy, căn cứ trên bảng kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và được điều chỉnh phù hợp với quy định cuả pháp luật; các bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng.

Buộc Công ty B phải trả cho A số dư nợ lãi còn lại theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng với Công ty B. tính đến ngày 08/9/2023, tổng dư nợ của theo Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 và các giấy nhận nợ là: **60.329.158.917** đồng. Trong đó:

- Nợ gốc : 21.955.579.880 đồng.

- Tổng nợ lãi : 38.373.579.037 đồng (Nợ lãi trong hạn: 26.946.938.292 đồng. Nợ lãi quá hạn : 11.426.640.745 đồng).

Cụ thể:

TT	Ngày	Số giải ngân	Số tiền giải ngân	Lãi suất	Dư nợ gốc	Tổng lãi trong hạn và quá hạn
1	19/04/2012	1240LDS201200532	2.203.987.500	9,70	1.198.987.500	2.091.643.098
2	20/04/2012	1240LDS201200539	2.236.080.000	9,70	1.614.388.000	3.206.993.790
3	25/04/2012	240LDS201200564	2.780.000.000	9,70	2.780.000.000	4.575.756.448
4	26/04/2012	1240LDS201200576	2.720.000.000	9,70	2.720.000.000	4.476.508.001
5	28/5/2012	1240LDS201200721	2.600.000.000	9,70	2.600.000.000	3.888.705.328
6	04/6/2012	1240LDS201200754	4.280.000.000	9,70	4.280.000.000	7.017.404.778
7	26/6/2012	1240LDS201200892	2.304.610.000	9,70	2.304.610.000	3.769.439.322
8	07/8/2012	1240LDS201201148	2.260.500.000	9,70	504.641.500	2.392.001.199
9	31/8/2012	1200LDS2012001266	1.243.352.880	9,70	1.243.352.880	2.017.474.744
10	20/09/2012	1200LDS2012001356	1.744.600.000	9,70	1.744.600.000	2.793.107.023
11	24/09/2012	1200LDS2012001366	1.340.000.000	9,70	1.340.000.000	2.144.545.306
Tổng			**25.713.130.380**		**21.955.579.880**	**38.373.579.037**

Công ty B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 08/9/2023 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Về yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

5.1. Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 9279/HĐTC, quyển số: 01. TP/CC-CC/HĐGD ngày 17/11/2010 tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội; đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo uỷ quyền của Chi nhánh Ngân hàng A - Hoàng Mai – Ngân hàng A và bên thế chấp - ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B và bên vay – Công ty B.

Hội đồng xét xử xét, khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại các Điều 255; 256; 322; 323; 355; 342; 343 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 18/11/2010; hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp là*:"toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 051121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01207/QSDĐ/1402/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/6/2008. Diện tích đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên"*; để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay - Công ty B tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã, đang và sẽ được ký giữa bên thế chấp và 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) trong đó phạm vi bảo đảm là 7.452.375.000 đồng. Tại Điều 2 và 3 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do Công ty B không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 29/03/2023, hiện trạng khối tài sản của ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B: trên thửa đất số 221 ở bản đồ số 11 thôn Đ (nay là số 11 ngõ C, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội). Có 01 nhà 2,5 tầng; cổng bằng sắt đi qua khoảng sân sau, vào nhà cửa kính khung gỗ. Theo anh M trình bày: nhà xây năm 2021 (xây sau khi thế chấp, khi xây không có giấy phép xây dựng). Vị trí nhà: nhà hướng Nam tiếp giáp ngõ C; phía Đông giáp nhà ông D bà B [thửa 223 (11)]; phía Tây giáp nhà anh C; phía Bắc giáp nhà ông B và ông T. Nhà đất hiện đang có ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B, anh Nguyễn Văn M, chị Vũ Thị T(vợ anh M), và các cháu Nguyễn Khánh H, Nguyễn Tiến Đ, Nguyễn Khánh M đang ăn ở sinh sống. Chính quyền địa phương xác nhận đến nay chưa nhận được đơn thư tranh chấp liên quan đến thửa đất trên.

Quá trình giải quyết tại Toà án, anh M xác nhận khối nhà xây dựng trên thửa đất không có giấy phép xây dựng, nên chưa được đăng ký sở hữu trong giấy chứng nhận.

Xét, sau khi thế chấp tài sản, gia đình anh M xây nhà trên đất thế chấp không thông báo cho Ngân hàng biết và không có các tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu cũng như về giá trị xây dựng đã bỏ ra và công sức trông nom việc xây dựng các công trình trên đất tại địa chỉ thửa đất thế chấp. Sau khi xây dựng xong, gia đình anh M không thông báo cho Ngân hàng, cũng không làm thủ tục xác nhận sở hữu đối với các diện tích nhà trên đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, nhà xây trên đất chưa được xác nhận quyền sở hữu hợp pháp.

Vấn đề tài sản được xây dựng trên đất theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thoả thuận khác,,*. Như vậy, trường hợp giữa các bên không có thoả thuận khác thì mọi tài sản xây dựng trên quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên sẽ thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba, số công chứng 9279/HĐTC quyển số 01.TP/CC-CC/HĐGD ngày 17/11/2010 được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm thì trong trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B, anh Nguyễn Văn M và các thành viên trong gia đình thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, là: "*toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11 thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây nay là thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 051121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01207/QSDĐ/1402/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Diện tích đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên.*" để thu hồi số nợ gốc là 7.452.375.000đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 7.452.375.000đồng tính đến ngày 08/9/2023 là 12.773.272.070đồng (Trong đó: lãi trong hạn: 9.048.441.359đồng; lãi quá hạn: 3.724.830.711đồng) và khoản tiền lãi của số nợ gốc 7.452.375.000đồng tính từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày thực tế phát mại được tài sản theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện bàn giao tài sản của gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B theo biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 25/05/2023.

Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người đang sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B, anh Nguyễn Văn M và các thành viên trong gia đình được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Giành cho ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B, anh Nguyễn Văn M và các thành viên trong gia đình được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

Đối với các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp, khi phát mại tài sản sẽ được phát mại cùng với quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị cho chủ sở hữu.

[5.2]. Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 1137/HĐTC quyển số 01.TP/CC-CC/HĐGD ngày 10/4/2012 tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội; đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo uỷ quyền của Chi nhánh Ngân hàng A Hoàng Mai – Ngân hàng A và bên thế chấp - ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y và bên vay – Công ty B.

Hội đồng xét xử xét, khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại các Điều 255; 256; 322; 323; 355; 342; 343 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/04/2012; hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp là "*toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 06, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007. Diện tích đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên.*" để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay - Công ty B tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã, đang và sẽ được ký giữa bên thế chấp và 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) trong đó phạm vi bảo đảm là 3.309.750.000 đồng. Tại Điều 2, 3 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do Công ty B không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 29/03/2023; hiện trạng khối tài sản của nhà ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y cụ thể trên thửa đất số 63 tờ bản đồ số 06 tại thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là số nhà 31 M, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội: có 01 khối nhà hình chữ L bao gồm công trình phụ, trên có bể nước Sơn Hà; nhà có mái ngói ta, nền lát gạch nung đỏ; 01 phần của ngôi nhà gỗ 3 gian mái lợp ngói ta, nền lát gạch đỏ (dạng nhà cổ). Theo ông T trình bày: ngôi nhà này nằm trên 2 thửa đất, trước đây là của bố mẹ ông T để lại cho 2 anh em, nhà này xây dựng từ năm 1945 để sử dụng. Hiện vợ chồng ông đang quản lí, sử dụng ½ ngôi nhà này nằm trên diện tích đất Theo Giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007. Hiện vợ chồng ông đang sinh sống ăn ở tại đây không có ai khác. Hiện trạng nhà không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Quá trình giải quyết tại Toà án, ông T và bà Y xác nhận ngôi nhà gỗ xây dựng từ năm 1945 trên thửa đất nhưng chưa được sở hữu trong giấy chứng nhận. Xét, từ thế chấp tài sản, đã có công trình trên đất tại địa chỉ thửa đất thế chấp. Mặc dù chưa có xác nhận sở hữu đối với diện tích nhà trên đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp thoả thuận *„mọi công trình, diện tích do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích đã thế chấp, đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này... „.* Vấn đề tài sản được xây dựng trên đất theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự 2015, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp Công ty B không trả được nợ cho Ngân hàng, buộc các bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba số công chứng 1137/HĐTC quyển số 01.TP/CC-CC/HĐGD ngày 10/4/2012 tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội trả nợ theo nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là "*toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 06, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ). Theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007 cho ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Diện tích đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên.*" để thu hồi số nợ gốc là 3.309.750.000đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 3.309.750.000đồng tính đến ngày 08/9/2023 là 5.711.933.622đồng (Trong đó: lãi trong hạn: 4.048.206.828đồng; lãi quá hạn: 1.663.726.794đồng) và khoản tiền lãi của số nợ gốc 3.309.750.000đồng tính từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày thực tế phát mại được tài sản theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện bàn giao tài sản của gia đình ông Phan Văn T, bà Hoàng Thị Y theo biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 25/05/2023.

Giành cho ông Phan Văn T, bà Hoàng Thị Y được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

[6]. Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

[7].Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn Công ty B phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

Công ty B phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Công ty B tiếp tục trả nợ theo quy định của Pháp luật.

[8]. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

[9]. Ngân hàng A tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi Công ty B thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[10]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11]. Về án phí:

Nguyên đơn - Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền được chấp nhận; Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn - Công ty B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **168.329.159**đồng.

[12]. Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 255; 256; 322; 323; 355; 342; 343; 401; 402; 403; 404; 405; 406; 471; 474 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- §iÒu 280, 317, 318, 325, 463, 466, 468, 688 Bé luËt d©n sù n¨m 2015;

- Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật tổ chức tín dụng 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010;

- Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 Quyết định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng;

- Nghị định số 163/NĐ_CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ Về Giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ_CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ_CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo;

- Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đối với Công ty B về Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ký ngày 14/5/2012.

II. Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng A tính đến ngày 08/9/2023,tổng dư nợ của theo Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201200102/HĐTD ngày 14/5/2012 và các giấy nhận nợ là: **60.329.158.917đồng (Sáu mươi tỷ, ba trăm hai mươi chín triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm mười bẩy đồng).** Trong đó: Nợ gốc: 21.955.579.880 đồng. Tổng nợ lãi: 38.373.579.037 đồng (Nợ lãi trong hạn: 26.946.938.292 đồng; Nợ lãi quá hạn: 11.426.640.745 đồng).

Cụ thể:

TT	Ngày	Số giải ngân	Số tiền giải ngân	Lãi suất	Dư nợ gốc	Tổng lãi trong hạn và quá hạn
1	19/04/2012	1240LDS201200532	2.203.987.500	9,70	1.198.987.500	2.091.643.098
2	20/04/2012	1240LDS201200539	2.236.080.000	9,70	1.614.388.000	3.206.993.790
3	25/04/2012	240LDS201200564	2.780.000.000	9,70	2.780.000.000	4.575.756.448
4	26/04/2012	1240LDS201200576	2.720.000.000	9,70	2.720.000.000	4.476.508.001
5	28/5/2012	1240LDS201200721	2.600.000.000	9,70	2.600.000.000	3.888.705.328
6	04/6/2012	1240LDS201200754	4.280.000.000	9,70	4.280.000.000	7.017.404.778
7	26/6/2012	1240LDS201200892	2.304.610.000	9,70	2.304.610.000	3.769.439.322
8	07/8/2012	1240LDS201201148	2.260.500.000	9,70	504.641.500	2.392.001.199
9	31/8/2012	1200LDS2012001266	1.243.352.880	9,70	1.243.352.880	2.017.474.744
10	20/09/2012	1200LDS2012001356	1.744.600.000	9,70	1.744.600.000	2.793.107.023
11	24/09/2012	1200LDS2012001366	1.340.000.000	9,70	1.340.000.000	2.144.545.306
Tổng			**25.713.130.380**		**21.955.579.880**	**38.373.579.037**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (09/09/2023), Công ty B phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

III. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty B không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba là:

1. "*Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 11 thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây nay có địa chỉ là số 11 ngõ C, thôn Đ, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 051121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01207/QSDĐ/1402/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 17/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị B. Diện tích đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên.*" để thu hồi số nợ gốc là 7.452.375.000đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 7.452.375.000đồng tính đến ngày 08/9/2023 là 12.773.272.070đồng (Trong đó: lãi trong hạn: 9.048.441.359đồng; lãi quá hạn: 3.724.830.711đồng) và khoản tiền lãi của số nợ gốc 7.452.375.000đồng tính từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày thực tế phát mại được tài sản theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. "*Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 06, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) nay có địa chỉ hiện tại là số 31M, thôn M, xã B, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 801482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất H 00464/QSDĐ/1895/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/10/2007 cho ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Y. Diện tích đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên." để thu hồi số nợ gốc là 3.309.750.000đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 3.309.750.000đồng tính đến ngày 08/9/2023 là 5.711.933.622đồng (Trong đó: lãi trong hạn: 4.048.206.828đồng; lãi quá hạn: 1.663.726.794đồng) và khoản tiền lãi của số nợ gốc 3.309.750.000đồng tính từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày thực tế phát mại được tài sản theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

4. Gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B, anh Nguyễn Văn M và gia đình ông Phan Văn T, bà Hoàng Thị Y có quyền được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

5. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp không đủ để trả nợ thì Công ty B phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

6. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án. Tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

7. Giành cho gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị B, anh Nguyễn Văn M và gia đình ông Phan Văn T, bà Hoàng Thị Y được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

8. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (09/09/2023) các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

9. Ngân hàng A tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho đến khi Công ty B thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

10. Công ty B phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Công ty B tiếp tục trả nợ theo quy định của Pháp luật.

IV. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

V. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty B phải chịu án phí sơ thẩm là **168.329.159**đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, một trăm năm mươi chín đồng).

Ngân hàng A được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **83.000.000 (tám mươi ba triệu đồng)** theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0007522 ngày 28/02/2023 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

VI. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- *VKSND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THA DS quận Ba Đình;*
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;V.phòng.*

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

Nguyễn Hoài Phương