

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **17/2020/KDTM-ST**

Ngày 30-9-2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Phi**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Duy Tuyên**

2. Ông **Dương Văn Xuyên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thu Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Tuyết Lan** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 09/2020/TLST-KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q T V N

Địa chỉ: Tầng a, tầng b tòa nhà S T số 111A P, phường B Ng, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hàn Ngọc V** – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà **Hoàng Hồng Tr** – Cán bộ Ngân hàng TMCP Q T V N.

Bí đơn: Công ty cổ phần đầu tư TM N B. Địa chỉ: Thôn Th L, xã Th1 X, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Xuân H** sinh năm 1960

Nơi ĐKKHKT: Thôn Th2 H, xã M Tr, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

Nơi ở hiện nay: Thôn Th3 L, xã Ph M2, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị D**, sinh 1971. Nơi cư trú: Xóm 5, thôn Chùa Ngụ, xã Đắc Sở, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Ông **Nguyễn Văn Ph**, sinh năm 1964

- Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1968

- Chị **Nguyễn Thị Hồng Nh**, sinh năm 1988

- Anh **Nguyễn Đăng Kh**, sinh năm 1991

- Chị **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1993

- Chị **Nguyễn Thị Mai V**, sinh năm 1995

- Cụ **Nguyễn Thị Ph1**, sinh năm 1943

Đều trú tại: Thôn V Tr, xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

Có mặt bà Hoàng Hồng Tr, vắng mặt các đương sự khác

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 02/3/2020 và các lời khai tiếp theo đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Hoàng Hồng Tr trình bày:

Ngân hàng TMCP Q T V N - PGD Láng Hạ (sau đây gọi tắt là VIB) cấp tín dụng cho Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B theo Hợp đồng tín dụng 056/HĐTD1-VIB023/14 ngày 18/6/2014, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **500.000.000 đồng** (Năm trăm triệu đồng)

- Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 056/KUNN1-VIB13/14 ngày 26/6/2014.

- Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày 26/6/2014 đến ngày 26/6/2019.

- Lãi suất vay: Lãi suất cho vay bằng 9.99%/năm trong 06 tháng đầu tiên, trong 06 tháng tiếp theo 10.99%/năm (áp dụng gói lãi suất ưu đãi 2000 tỷ theo Quyết định 1259/2014/QĐ-VIB ngày 10/6/2014), sau 12 tháng lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay doanh nghiệp siêu nhỏ do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ.

- Mục đích vay: Mua xe điện phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Hình thức giải ngân: Chuyển khoản.

- Phương thức trả nợ:

+ Trả nợ gốc: Gốc trả đều hàng tháng, vào ngày 23 của tháng. Mỗi tháng trả: 8.300.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả gốc đầu tiên: 23/7/2014.

+ Trả nợ lãi: Lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế cùng ngày trả gốc. Ngày trả lãi đầu tiên: 23/7/2014.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 18/6/2014 bà Nguyễn Thị D đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng: 2252/2014, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐTC tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp, bà Dung dùng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng 275m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 925523, số vào sổ cấp GCN: 1452/2013/HĐTP/CH00498 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2014 cho ông Nguyễn Văn Ph. Ngày 24/4/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng số 00319 được Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt công chứng ngày 15/4/2014 để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B tại Ngân hàng TMCP Q T V N.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ các khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 23/4/2015. Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 30/9/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B là: 908.907.430 đồng (chín trăm linh tám triệu chín trăm linh bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng), cụ thể:

Nợ gốc: 420.724.454 đồng

Nợ lãi trong hạn: 114.667.252 đồng

Nợ lãi quá hạn: 373.515.724 đồng

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã đôn đốc, tạo điều kiện cho Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB, tuy nhiên Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền

và lợi ích hợp pháp của VIB.

Căn cứ những nội dung trình bày trên và căn cứ quy định của pháp luật, Ngân hàng TMCP Q T V N (VIB) đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải trả cho VIB toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: 908.907.430 đồng (chín trăm linh tám triệu chín trăm linh bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng) trong đó bao gồm nợ gốc: 420.724.454 đồng (bốn trăm hai mươi triệu bảy trăm hai bốn nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng), nợ lãi trong hạn: 114.667.252 đồng (một trăm mười bốn triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn: 373.515.724 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu năm trăm mười lăm nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng). Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B tiếp tục trả cho VIB các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với VIB, đề nghị Tòa án tuyên VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho VIB.

Về án phí: Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn là Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc, không cung cấp lời khai hay bất cứ tài liệu gì.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D trình bày tại các bản tự khai, lời khai:** Khoảng năm 2014 do có nhu cầu sử dụng tiền nên tôi đã vay tiền của Ngân hàng TMCP Q T V N. Hai bên có ký kết hợp đồng tín dụng, số tiền vay 700.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên tôi có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đồ 14 ở Đ A, Thanh Trì, Hà Nội. Do kinh tế gặp khó khăn nên tôi không trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Năm 2019 Ngân hàng TMCP Quốc tế khởi kiện tôi ra Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức. Tòa án nhân dân huyện Hoài

Đức đã xét xử và có bản án, tôi không có ý kiến gì về bản án này.

Ngoài khoản vay trên, tôi còn ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Quốc tế để dùng tài sản là thửa đất số 107, tờ bản đồ 14 ở Đ A, Thanh Trì, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần đầu tư TM N B.

Nay Ngân hàng TMCP Quốc tế khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư TM N B phải thanh toán tiền vay nếu không sẽ phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 107, tờ bản đồ 14 ở Đ A, Thanh Trì, Hà Nội. tôi có ý kiến như sau: Tôi đề nghị Công ty cổ phần đầu tư TM N B phải thanh toán khoản vay cho Ngân hàng TMCP Quốc tế theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Nếu Công ty cổ phần đầu tư TM N B không thanh toán được khoản vay thì tôi đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2252/2014, quyền 04 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/6/2014 tại Văn phòng công chứng Hà Đông để xử lý tài sản.

Tôi đề nghị sau khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đồ 14 ở Đ A, Thanh Trì, Hà Nội để thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng TMCP Q T V N nếu còn thừa tiền thì tôi được hưởng toàn bộ số tiền còn thừa sau khi đã xử lý xong các khoản nợ.

Ngoài ra tôi đề nghị Ngân hàng TMCP Q T V N giảm số tiền lãi cho Công ty CP đầu tư TM Nội Bài.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Ph trình bày tại các bản trình bày, lời khai:** Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, diện tích 275m² ở thôn V Tr, xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội là tài sản của gia đình ông đã được UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 925523, số vào sổ 1452/2013/HĐTP-CH00498 ngày 13/01/2014 cho ông Nguyễn Văn Ph. Năm 2014 do gia đình ông có nhu cầu vay tiền để kinh doanh. Thông qua một người quen ông biết bà Nguyễn Thị D ở Xóm Chùa Ngụ, xã Đắc Sở, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội . Ông hỏi vay bà Dung số tiền 300.000.000đ, bà Dung đồng ý và bảo ông dùng tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình ông thế chấp cho bà Dung bằng cách chuyển nhượng sang tên cho bà Dung. Hai bên thỏa thuận khi nào ông trả bà Dung số tiền 300.000.000đ thì bà Dung trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho gia đình ông. Sau đó ông đã nhiều lần liên lạc

với bà Dung để trả tiền nhưng không được. Nay bà Dung lấy tài sản này đem thế chấp Ngân hàng TMCP Q T V N để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B, ông đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải trả tiền cho Ngân hàng. Gia đình ông sẽ có trách nhiệm hỗ trợ cùng Công ty và bà Dung trả tiền cho Ngân hàng.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đăng Kh, chị Nguyễn Thị Hồng Nh, chị Nguyễn Thị Mai V, cụ Nguyễn Thị Ph1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc và cũng không cung cấp lời khai về quan điểm vụ án cho Tòa án.

* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án: Do Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn chưa thực hiện Yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ của Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn không phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 18/6/2014 Ngân hàng TMCP Q T V N và Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B ký Hợp đồng tín dụng số 056/HĐTD1-VIB023/14. Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B có trụ sở tại thôn Th L, xã Th1 X, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Do Công ty không trả nợ đúng hạn nên Ngân hàng TMCP Q T V N đã khởi kiện Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B ra Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu. Hợp đồng tín dụng số 056/HĐTD1-VIB023/14 ngày 18/6/2014 đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký hợp đồng và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên là hợp đồng tín dụng hợp pháp. Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nợ gốc:

Ngày 18/6/2014 Ngân hàng TMCP Q T V N và Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B ký Hợp đồng tín dụng số 056/HĐTD1-VIB023/14. Nội dung hợp đồng là Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B vay tiền của Ngân hàng TMCP Q T V N số tiền 500.000.000đ, thời hạn vay: 160 tháng, từ ngày 26/6/2014 đến ngày 26/6/2019, mục đích vay: Mua xe điện phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất cho vay bằng 9.99%/năm trong 06 tháng đầu tiên, trong 06 tháng tiếp theo 10.99%/năm (áp dụng gói lãi suất ưu đãi 2000 tỷ theo Quyết định 1259/2014/QĐ-VIB ngày 10/6/2014), sau 12 tháng lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay doanh nghiệp siêu nhỏ do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Gốc trả đều hàng tháng, vào ngày 23 của tháng. Mỗi tháng trả: 8.300.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả gốc đầu tiên: 23/7/2014; Trả nợ lãi: Lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế cùng ngày trả gốc. Ngày trả lãi đầu tiên: 23/7/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B không trả nợ theo đúng hạn nên Ngân hàng TMCP Q T V N khởi kiện công ty ra Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Nay Ngân hàng TMCP Q T V N yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải thanh toán toàn bộ khoản vay trên cho Ngân hàng cụ thể, tính đến ngày 30/9/2020 là 908.907.430 đồng (chín trăm linh tám triệu chín trăm linh bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng), cụ thể:

Nợ gốc:	420.724.454 đồng
Nợ lãi trong hạn:	114.667.252 đồng
Nợ lãi quá hạn:	373.515.724 đồng

Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc. Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q T V N buộc công ty phải thanh toán toàn bộ nợ gốc 420.724.454 đồng là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[2.2] Về nợ lãi: Tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, Ngân hàng và công ty thỏa thuận lãi suất như sau: Lãi suất cho vay bằng 9.99%/năm trong 06 tháng đầu tiên, trong 06 tháng tiếp theo 10.99%/năm (áp dụng gói lãi suất ưu đãi 2000 tỷ theo Quyết định 1259/2014/QĐ-VIB ngày 10/6/2014), sau 12 tháng lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay doanh nghiệp siêu nhỏ do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ. Xét thỏa thuận về lãi của các bên trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận tiền lãi như Ngân hàng đã giải trình tính đến ngày 30/9/2020 là :

- Nợ lãi trong hạn: 114.667.252 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 373.515.724 đồng

Do yêu cầu về lãi của Ngân hàng có cơ sở, được chấp nhận nên công ty phải có trách nhiệm trả toàn bộ tiền lãi cho Ngân hàng. Đồng thời công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/7/2020 trên số dư nợ gốc chưa trả theo lãi suất thỏa thuận trên hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi công ty thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng: 2252/2014, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/6/2014 tại Văn phòng công chứng Hà Đông thì bà Hoàng Thị Dung đã dùng tài sản của mình là: Quyền sử dụng 275m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 925523, số vào sổ cấp GCN: 1452/2013/HĐTP/CH00498 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2014 cho ông Nguyễn Văn Ph, gày 24/4/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng số 00319 được Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt công chứng ngày 15/4/2014 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các khoản chi phí, tất cả các nghĩa vụ liên quan khác đối với Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra, ngày 08/7/2014 bà Nguyễn Thị D đã ký Hợp đồng công chứng số 2528/2014, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐTC tại Văn phòng công chứng Hà Đông để thế chấp tài sản là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội nêu trên để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay của bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị Hoa tại Ngân hàng TMCP Q T V N theo Hợp đồng tín dụng số 056/HĐTD1-VIB 023/14 ngày 08/7/2014.

Tại khoản 1, 2 Điều 324 Bộ luật dân sự 2005 thì một tài sản dùng để đảm bảo thực hiện nhiều nghĩa vụ được quy định như sau:

“1. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản.”

Trong trường hợp này, người nhận bảo đảm là một chủ thể - Ngân hàng TMCP Q T V N, tại Hợp đồng thế chấp thứ hai ngày 08/7/2014, bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã đều biết việc tài sản đảm bảo là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội được đảm bảo cho 02 nghĩa vụ trả nợ, đồng thời giá trị tài sản thế chấp theo biên bản định giá lớn hơn tổng 02 nghĩa vụ trả nợ.

Về thủ tục bảo lãnh: Các bên đã lập hợp đồng, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất nhà – Chi nhánh Thanh Trì theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp nên có hiệu lực thi hành đối với các bên, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ.

[2.4] Đối với việc ông Nguyễn Văn Ph trình bày về việc đăng ký sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội là do ông có vay của bà Nguyễn Thị D số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) nên gia đình ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Dung. Giữa ông và bà Dung có thỏa thuận khi nào ông trả cho bà Dung số tiền 300.000.000đ thì bà Dung sẽ có trách nhiệm chuyển lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị D được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, hiện nay thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã đứng tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị D, từ đó cho đến nay ông Phường không có ý kiến, khiếu nại gì về việc chuyển nhượng đất cho bà Dung, bản thân ông Phường cũng thừa nhận việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Dung là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc gì. Mặt khác ông Phường và gia đình đã biết được việc bà Nguyễn Thị D đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng VIB để bảo lãnh cho 02 khoản vay nhưng gia đình ông Phường không có ý kiến hoặc yêu cầu gì.

[3] Về án phí: Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Q T V N được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 184, Điều 227, 228, 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 463, 464, 465 466, 467, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “giao dịch bảo đảm”; Nghị định số 11/2012/NĐ- CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “giao dịch bảo đảm”.

Căn cứ Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q T V N.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải trả cho Ngân hàng TMCP Q T V N tổng số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 056/HĐTD1-VIB023/14 ngày 18/6/2014 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 908.907.430 đồng (chín trăm linh tám triệu chín trăm linh bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng) trong đó bao gồm nợ gốc: 420.724.454 đồng (bốn trăm hai mươi triệu bảy trăm hai bốn nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng), nợ lãi trong hạn: 114.667.252 đồng (một trăm mười bốn triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn: 373.515.724 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu năm trăm mười lăm nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng).

Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B còn phải chịu số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2020 theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền trên, Ngân hàng TMCP Q T V N có quyền đề nghị Chi cục thi hành

án dân sự huyện Sóc Sơn xử lý toàn bộ khối tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 275m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã Đ A, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 925523, số vào sổ cấp GCN: 1452/2013/HĐTP/CH00498 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2014 cho ông Nguyễn Văn Ph. Ngày 24/4/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng số 00319 được Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt công chứng ngày 15/4/2014 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2252/2014, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/6/2014 tại Văn phòng công chứng Hà Đông

Trường hợp đã phát mại hết tài sản đảm bảo nêu trên mà không đủ trả nợ gốc và lãi thì Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải tiếp tục thanh toán toàn bộ gốc và lãi còn lại theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

3. Về án phí: Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B phải chịu 39.267.000đ (ba mươi chín triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Q T V N được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 18.500.000đ (mười tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0018608 ngày 05 tháng 05 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

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

Ngân hàng TMCP Q T V N có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại N B, bà Hoàng Thị Dung, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Hồng Nh, anh Nguyễn Đăng Kh, chị Nguyễn Thị Mai V, cụ Nguyễn Thị Ph1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Phi

