TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2025/KDTM-ST
Ngày: 16/10/2025
"V*/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**:** Ông **Nguyễn Xuân Phương.**
Hội thẩm nhân dân: - Ông **Hoàng Mạnh Hùng**.
- Ông **Nguyễn Sơn Hóa.**
Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Linh Chi** – Thư ký Tòa án.
Đại diện VKSND khu vực 3 tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tư** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 34/2025/TLST-KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 251/QĐXX ngày 27 tháng 8 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa số 423 ngày 23/9/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng N.**
Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Hùng Vương.
Người được ủy quyền lại: Ông Vũ Việt Hùng, bà Nguyễn Thị Hương. Có mặt.
* Bị đơn: **Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T.**
Địa chỉ: Phường K, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Minh P– Giám đốc. Vắng mặt
HKTT và nơi cư trú: Phường C, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Giang Thị Linh C, sinh năm 1972. Có mặt.
Nơi cư trú: Phường T, Hà Nội.
* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông **Lê Xuân T**, sinh năm 1972. Vắng mặt.
- Bà **Đỗ Thị Thanh V**, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Đều trú tại: Số 118A, ngõ 169, tổ 14, phường T, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác cũng như lời trình bày tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N (Agribank) trình bày:

Ngày 08/01/2024, Ngân hàng N - Chi nhánh Hùng Vương và Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T (Công ty Tâm Phúc), ký kết Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028: hạn mức tín dụng cho vay là 25.000.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 – 2024; lãi suất trong hạn: Theo quy định hiện hành của Agribank trong từng thời kỳ, lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn. Agribank Chi nhánh Hùng Vương đã giải ngân 21 lần bằng 21 giấy nhận nợ với số tiền là 32.669.754.783 đồng;

Đến ngày 08/01/2025 Công ty Tâm Phúc đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng và Agribank Chi nhánh Hùng Vương đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 08/01/2025.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty Tâm Phúc đã trả nợ số tiền gốc là 20.442.473.882 đồng và số tiền lãi là 874.027.654 đồng.

Tạm tính đến ngày 26/8/2025, Công ty Tâm Phúc còn nợ tổng số tiền là 12.227.280.901 đồng, trong đó nợ gốc là 12.227.280.901 đồng, nợ lãi trong hạn là 515.174.337 đồng, nợ lãi quá hạn là 241.078.363 đồng;

Để bảo đảm cho khoản vay Công ty Tâm Phúc đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2024 tại Văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hà Đông.

Nay Ngân hàng N yêu cầu Công ty Tâm Phúc phải trả nợ cho Agribank như sau;

- Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T trả cho Ngân hàng N tổng số nợ tạm tính đến ngày 26/8/2025 là 12.227.280.901 đồng, trong đó nợ gốc là 12.227.280.901 đồng, nợ lãi trong hạn là 515.174.337 đồng, nợ lãi quá hạn là 241.078.363 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày xét xử sơ thẩm theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ cho đến khi trả hết nợ cho Agribank.

- Trường hợp Công ty Tâm Phúc không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Agribank, Agribank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội, thửa đất số 07, tờ bản

đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2024 tại Văn phòng ĐKĐĐ Hà Nội Chi nhánh quận Hà Đông.

- Trường hợp tài sản bảo đảm phát mại vẫn không đủ thù hồi nợ, đề nghị Tòa tuyên Agribank 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 Tâm Phúc để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T trình bày:**

Ngày 08/01/2024, Công ty chúng tôi và Ngân hàng N (Agribank) – Chi nhánh Hùng Vương có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 với nội dung Ngân hàng cho Công ty chúng tôi vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh năm 2023 – 2024. Công ty chúng tôi thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 579 Quang Trung, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất Sổ công chứng: 0030.2024, Quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 ký giữa Ngân hàng và Bên thế chấp là ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V.

Trong quá trình vay tín dụng của Ngân hàng Agribank chúng tôi luôn thiện chí, cố gắng hoàn thiện trả nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính khác với Ngân hàng. Tuy nhiên, thời gian gần đây, Công ty chúng tôi đang gặp nhiều khó khăn không lường trước được về dòng tiền, ảnh hưởng đến việc hoàn trả các nghĩa vụ tài chính đối với các khoản vay tại Ngân hàng Agribank dẫn đến sự chậm trễ trong việc thanh toán dư nợ theo kế hoạch với Ngân hàng. Mặc dù vậy, Công ty chúng tôi khẳng định sẽ nỗ lực tối đa để hoàn tất nghĩa vụ tài chính, tất toán dư nợ vay và rút tài sản đang thế chấp làm đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T nhất trí việc Ngân hàng khởi kiện vụ án ra giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hà Nội, công ty không có ý kiến gì.

Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T xác nhận tạm tính đến ngày 26/8/2025, Công ty nợ ngân hàng với số tiền là 12.227.280.901 đồng, trong đó nợ gốc là 12.227.280.901 đồng, nợ lãi trong hạn là 515.174.337 đồng, nợ lãi quá hạn là 241.078.363 đồng.

Nay Ngân hàng N yêu cầu Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trên và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán được cho ngân hàng, Công ty chúng tôi hoàn toàn nhất trí nhưng chúng tôi xin đề xuất được gia hạn đến hết tháng 12/2025 để có thời gian thu xếp tài chính, tất toán dư nợ cho Ngân hàng và rút tài sản đảm bảo cho khoản vay nói trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Chị Đỗ Thị Thanh V trình bày: Do có mối quan hệ với Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T; Vào tháng 01/2024 vợ chồng tôi là Đỗ Thị Thanh V và Lê Xuân T có đứng ra thế chấp tài sản là nhà đất tại số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2024 tại Văn phòng ĐKĐĐ Hà Nội Chi nhánh quận Hà Đông để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T với Ngân hàng N - Chi nhánh Hùng Vương.

Việc Ngân hàng N khởi kiện Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T, chúng tôi đã được Tòa án thông báo. Do bận công việc làm ăn ở xa nay tôi mới có mặt tại Tòa án.

Đối với tài sản vợ chồng tôi thế chấp tại địa chỉ 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; từ khi thế chấp đến nay chúng tôi không có sửa chữa gì nhà để không, không cho ai thuê. Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T đến hết tháng 12/2025 sẽ tất toán khoản vay và rút tài sản đảm bảo về; bản thân tôi cũng sẽ làm việc với ngân hàng và giải quyết khoản nợ trong năm 2025.

Tôi đề nghị Tòa án gửi giấy báo về địa chỉ: Số 118A, ngõ 169, phường T, Hà Nội.

Tại phiên tòa hôm nay:

* Ngân hàng N đề nghị:

- Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T trả cho Ngân hàng N tổng số nợ tạm tính đến ngày 16/10/2025 là 13.145.483.105 đồng; trong đó: Nợ gốc: 12.227.280.901 đồng; lãi trong hạn là 623.140.673 đồng, nợ lãi quá hạn: 295.061.531 đồng theo các giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400600 ngày 09/08/2024, số tiền gốc là 1.405.906.053 đồng, thời hạn vay 05 tháng, hạn trả nợ ngày 08/01/2025, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 1.405.906.053 đồng, nợ lãi trong hạn là 79.269.991 đồng, nợ lãi quá hạn là 37.882.427 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400606 ngày 13/08/2024, số tiền gốc là 340.851.060 đồng, thời hạn vay 05 tháng, hạn trả nợ ngày 13/01/2025, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 340.851.060 đồng, nợ lãi trong hạn là 19.218.397 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.020.880 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400609 ngày 14/08/2024, số tiền gốc là 701.809.900 đồng, thời hạn vay 05 tháng, hạn trả nợ ngày 14/01/2025, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 701.809.900 đồng, nợ lãi trong hạn là 39.570.542 đồng, nợ lãi quá hạn là 18.506.631 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400621 ngày 15/08/2024, số tiền gốc là 405.612.592 đồng, thời hạn vay 05 tháng, hạn trả nợ ngày 15/01/2025, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 405.612.592 đồng, nợ lãi trong hạn là 22.869.883 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.657.054 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400628 ngày 16/08/2024, số tiền gốc là 605.040.700 đồng, thời hạn vay 05 tháng, hạn trả nợ ngày 16/01/2025, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm, Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 605.040.700 đồng, nợ lãi trong hạn là 34.114.350 đồng, nợ lãi quá hạn là 15.838.805 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400640 ngày 20/08/2024, số tiền gốc là 447.119.200 đồng, thời hạn vay 05 tháng, hạn trả nợ ngày 20/01/2025, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 447.119.200 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.210.173 đồng, nợ lãi quá hạn là 11.533.225 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400803 ngày 07/10/2024, số tiền gốc là 1.510.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hạn trả nợ ngày 07/01/2025, lãi suất cho vay 6%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 1.510.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 72.976.438 đồng, nợ lãi quá hạn là 34.998.904 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400811 ngày 08/10/2024, số tiền gốc là 2.036.732.500 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hạn trả nợ ngày 08/01/2025, lãi suất cho vay 6%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 2.036.732.500 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.432.771 đồng, nợ lãi quá hạn là 47.040.151 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400814 ngày 09/10/2024, số tiền gốc là 1.960.060.896 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hạn trả nợ ngày 09/01/2025, lãi suất cho vay 6%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 1.960.060.896 đồng, nợ lãi trong hạn là 95.049.528 đồng, nợ lãi quá hạn là 45.108.251 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400817 ngày 10/10/2024, số tiền gốc là 2.581.148.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hạn trả nợ ngày 10/01/2025, lãi suất cho vay 6%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 2.581.148.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 125.167.999 đồng, nợ lãi quá hạn là 59.189.613 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1482LDS202400821 ngày 11/10/2024, số tiền gốc là 233.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hạn trả nợ ngày 13/01/2025, lãi suất cho vay 6%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả là 10% năm. Hiện nay khoản vay này Công ty Tâm Phúc chưa trả nợ cho Agribank chi nhánh Hùng Vương, tạm tính đến ngày 16/10/2025 khoản vay này còn nợ gốc quá hạn là 233.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.260.603 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.285.589 đồng;

- Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày xét xử sơ thẩm theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ cho đến khi trả hết nợ cho Agribank.

- Trường hợp Công ty Tâm Phúc không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Agribank, Agribank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2024 tại Văn phòng ĐKĐĐ Hà Nội Chi nhánh quận Hà Đông.

- Trường hợp tài sản bảo đảm phát mại vẫn không đủ thù hồi nợ, đề nghị Tòa tuyên Agribank 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 Tâm Phúc để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Công ty Tâm Phúc phải chịu án phí theo quy định.

* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quan điểm: Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T xác nhận tạm tính đến ngày 16/10/2025 còn nợ ngân hàng

số tiền là 13.145.483.105 đồng; trong đó: Nợ gốc: 12.227.280.901 đồng; lãi trong hạn là 623.140.673 đồng, nợ lãi quá hạn: 295.061.531 đồng và xác nhận có thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay trên như ngân hàng trình bày.

Nay Ngân hàng N yêu cầu Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trên và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán được cho ngân hàng, Công ty chúng tôi hoàn toàn nhất trí nhưng chúng tôi xin đề xuất được gia hạn đến ngày 31/12/2025 để có thời gian thu xếp tài chính, tất toán dư nợ cho Ngân hàng và rút tài sản đảm bảo cho khoản vay nói trên.

- *Đại diện VKSND khu vực 3 tham gia phiên tòa*, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định Tại Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng N – Chi nhánh Hùng Vương với Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T và các văn bản tín dụng kèm theo, các giấy nhận nợ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 và Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2024 tại Văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hà Đông giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật do vậy có hiệu lực thi hành với các bên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 16/10/2025 là 13.145.483.105 đồng; trong đó: Nợ gốc: 12.227.280.901 đồng; lãi trong hạn là 623.140.673 đồng, nợ lãi quá hạn: 295.061.531 đồng.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp, quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 325 BLDS 2015. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều chấp hành đúng quy định của pháp luật và đều có mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

{2} Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng N khởi kiện Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T, có địa chỉ trụ sở tại: Phường K, Hà Nội, Thành phố Hà Nội và theo biên bản thỏa thuận lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án khi có tranh chấp tại nơi có trụ sở của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 3 giải quyết vụ án. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

{3} Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng N ký kết hợp đồng tín dụng với Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T, đến hạn Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T không thanh toán cho ngân hàng, ngân hàng làm đơn khởi kiện đối với Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T. Do vậy căn cứ vào Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

{4} Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngân hàng N khởi kiện Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T nên được xác định là nguyên đơn.

Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T là người bị ngân hàng khởi kiện nên được xác định là bị đơn trong vụ án.

Ông Lê Xuân T và bà Đỗ Thị Thanh V là người dùng tài sản để đảm bảo cho khoản vay nói trên nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

{5} Về nội dung khởi kiện: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Như vậy có đủ cơ sở để kết luận về nội dung khởi kiện như sau:

- Tại Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 thì Công ty Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N - Chi nhánh Hùng Vương, với mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh. Hạn hạn mức tín dụng cho vay là 25.000.000.000 đồng; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; lãi suất trong hạn: Theo quy định hiện hành của Agribank trong từng thời kỳ, lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn. Agribank Chi nhánh Hùng Vương đã giải ngân tổng số tiền là 32.669.754.783 đồng;

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00; tại địa chỉ: số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 được lập tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội giữa ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V với Ngân hàng; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T số tiền như ký kết của hợp đồng là: 32.669.754.783 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 08/01/2025 và ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn, cho đến nay Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T mới thanh toán được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và tiền lãi, phần còn lại không trả được. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì vậy Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được ký kết trong hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày (16/10/2025) tổng số tiền Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải thanh toán cho Ngân hàng của hợp đồng tín dụng là: 13.145.483.105 đồng; trong đó: Nợ gốc: 12.227.280.901 đồng; lãi trong hạn là 623.140.673 đồng, nợ lãi quá hạn: 295.061.531 đồng; theo Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo theo Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà theo Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 bên vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 lập tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội giữa ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V với Ngân hàng; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T xác nhận có nợ ngân hàng như trên và có thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay như trên và đề nghị ngân hàng cho Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T có thời gian để thu xếp trả nợ cho ngân hàng vì hiện tại công ty chưa có tiền trả cho ngân hàng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Thanh V xác nhận vợ chồng ông bà có thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay như trên và có ý kiến đề nghị ngân hàng cho công ty Tâm phúc có thời gian đến tháng 12/2025 để Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T trả nợ cho ngân hàng, bà Đỗ Thị Thanh V cũng xác nhận kể từ khi thế chấp tài sản trên cho ngân hàng ông bà không có sửa chữa gì, tài sản thế chấp hiện nay cũng không cho ai ở và không cho thuê, tài sản thế chấp hiện do ông bà quản lý.

{6} *Với nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

- Về yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng N: Xét Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 và các giấy nhận nợ kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng N với Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T tổng số tiền 32.669.754.783 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T chỉ trả cho Ngân hàng được một phần nợ gốc là 20.442.473.882 đồng và số tiền lãi là 874.027.654 đồng; phần nợ gốc và lãi còn lại Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T không trả nợ được cho Ngân hàng như hợp đồng đã ký kết. Thời điểm Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 và các giấy nhận nợ kèm theo, vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày ngày 08/01/2025 và phải chịu mức lãi suất quá hạn kể từ ngày ngày 08/01/2025 với mức lãi bằng 150% lãi suất trong hạn, cho đến nay Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T cũng không thanh toán thêm cho Ngân hàng tiền nợ gốc và nợ lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần căn cứ vào Điều 351; Điều 357; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 16/10/2025, tổng số tiền Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải thanh toán cho Ngân hàng là 13.145.483.105 đồng; trong đó: Nợ gốc:

12.227.280.901 đồng; lãi trong hạn là 623.140.673 đồng, nợ lãi quá hạn: 295.061.531 đồng.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp của ông Lê Xuân T và bà Đỗ Thị Thanh V. trong trường hợp Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T không trả được nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 lập tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội ngày 03/01/2024 giữa ông Lê Xuân T và bà Đỗ Thị Thanh V với Ngân hàng; được Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V, thì ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V có thế chấp tài sản của mình là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V. Thửa thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00, diện tích đất ở 93,1 m2; đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài; tại địa chỉ số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 lập tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội ngày 03/01/2024 giữa ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V với Ngân hàng; được Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V. Hợp đồng thế chấp đã làm theo đúng quy định của pháp luật về hình thức nội dung, về trình tự thủ tục nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải chịu lãi suất đối với số nợ gốc theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc là phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 21/7/2025, do ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V vắng mặt và khóa cửa nên Hội đồng thẩm định không vào trong nhà để xem xét bên trong được, hội đồng thẩm định phải tiến hành thẩm định từ bên ngoài. Tại bản tự khai ngày 20/8/2025 bà Đỗ Thị Thanh V xác nhận đối với tài sản vợ chồng ông bà thế chấp ngân hàng tại địa chỉ số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông (nay là phường Kiến Hưng), TP Hà Nội; từ khi thế chấp đến nay chúng tôi không có sửa chữa gì nhà để không, không cho ai thuê, hiện nay tài sản do ông bà quản lý. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V và những người khác nếu đang sinh sống trên tài sản thế chấp thì phải di rời khỏi tài sản thế chấp trên.

{7} Về án phí và quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại điểm e khoản 1.4 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng = 122.140.400đ (Một trăm hai mươi hai triệu, một trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng N số tiền số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034930 ngày 05/5/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, Thành phố Hà Nội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 40; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280; Điều 288; Điều 299; Điều 305; Điều 318; Điều 351; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ điểm e khoản 1.4 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N (Agribank) đối với Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T.

2. Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải thanh toán cho Ngân hàng N (Agribank) số tiền tạm tính đến ngày 16/10/2025 là: 13.145.483.105 đồng (Mười ba tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, một trăm linh năm đồng); trong đó: Nợ gốc: 12.227.280.901 đồng (Mười hai tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi nghìn, chín trăm linh một đồng); lãi trong hạn là 623.140.673 đồng (Sáu trăm hai mươi ba triệu, một trăm bốn mươi nghìn, sáu trăm bảy ba đồng), nợ lãi quá hạn: 295.061.531 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi mốt nghìn, năm trăm ba mươi mốt đồng). Theo Hợp đồng tín dụng số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 và các giấy nhận nợ kèm theo.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/10/2025), Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng

số 1482LAV202400028 ngày 08/01/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng N (Agribank) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 579 đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông (nay là phường Kiến Hưng), thành phố Hà Nội; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 00, diện tích đất ở 93,1 m2; đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 798022, số vào sổ cấp GCN: SC-HĐO 17533 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/05/2018 mang tên ông Lê Xuân T bà Đỗ Thị Thanh V. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 0030.2024, quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 lập tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội giữa ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V với Ngân hàng; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế và tài sản có trên đất tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là ông Lê Xuân T, bà Đỗ Thị Thanh V và những người khác nếu đang sinh sống trên tài sản thế chấp thì phải di rời khỏi tài sản thế chấp trên để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Về án phí:

Công ty Cổ phần kinh doanh thương mại T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là = 122.140.400đ (Một trăm hai mươi hai triệu, một trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm đồng).

Trả lại Ngân hàng N (Agribank) số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034930 ngày 05/5/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 3;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Xuân Phương

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Xuân Phương