TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **86**/2026/KDTM-ST
Ngày: 30/6/2026.
(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 1- HÀ NỘI

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Hoàng Đình Trung
- *Các Hội thẩm nhân dân*:
1/ Bà Lê Thị Thanh Hải
2/ Bà Công Thị Minh Lợi
- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân Khu vực 1- Hà Nội.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 138/2025/TLST-KDTM ngày 01/12/2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 651/2026/QĐXXST ngày 12/6/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 315/2026/QĐ-HPT ngày 22/6/2026 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1 (A);
Trụ sở: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội.
Do Ông Phạm Ngọc T làm đại diện theo giấy ủy quyền số 1615/UQ-NHNo.SH-TH ngày 24/6/2026 của ông Lê Thanh H – Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh S trên cơ sở Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N1. (Ông Phạm Ngọc T có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH X;
Trụ sở: Số D, ngõ A phố T, phường L, thành phố Hà Nội.
Do ông Nguyễn Trọng T1 làm đại diện ủy quyền của ông Phùng Quý Đ – Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH X theo Giấy ủy quyền 15/01/2026 tại Văn phòng C.
(Ông Nguyễn Trọng T1 vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Văn T2 sinh năm 1960;
Nơi thường trú: Số C ngõ A T, phường L, thành phố Hà Nội.
Do ông Nguyễn Trọng T1 sinh năm 1965 làm đại diện cho Ông Vũ Văn T2 sinh năm 1960 theo Giấy ủy quyền lập ngày 12/12/2025 tại Văn phòng C. (Ông Nguyễn Trọng T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Ngân hàng N1 do Ông Phạm Ngọc T làm đại diện có ý kiến:
Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội:
1. Tuyên buộc Công ty TNHH X phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 20/11/2025 theo Hợp đồng cấp tín dụng số số 1260-LAV-

202300228 ký ngày 22/09/2023 là: **36.785.955.998 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 29.020.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.005.334.462 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.733.280.519 đồng; Lãi chậm trả: 27.341.017 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/6/2026).

2. Tuyên buộc Công ty TNHH X phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số Hợp đồng cấp tín dụng số số 1260-LAV-202300228 ngày 22/09/2023 kể từ ngày 01/7/2026 cho đến ngày thực tế Công ty TNHH X trả hết nợ gốc và lãi cho A.

3. Tuyên nếu Công ty TNHH X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A thông qua A Chi nhánh L1 có quyền xử lý tài sản hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản của bên thứ ba theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng: 3902.2020, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/08/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác (Lần1) số công chứng: 6523.2022 quyển số: 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/09/2022 tại Văn phòng C1 đã ký giữa ông Vũ Văn T2 và A Chi nhánh H1.

4. T3 nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh L1 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 TNHH X để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Sau khi xử lý, phát mại tài sản, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán các khoản nợ, thì Công ty TNHH X phải thanh toán nốt nghĩa vụ còn nợ cho A.

5. Trường hợp phải xử lý phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, những người có hộ khẩu hoặc không có hộ khẩu nhưng thường xuyên sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên phần diện tích tài sản nhà, đất thế chấp phải có nghĩa vụ di dời tài sản và chuyển đi nơi khác để thi hành án.

**** Căn cứ lý do chứng minh cho yêu cầu khởi kiện*:**

Ngày 22/9/2023, Bên cho vay Ngân hàng A – Chi nhánh H1 do ông Đỗ Thành T4 – Giám đốc làm đại diện theo Quyết định ủy quyền số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N1 và Bên vay Công ty TNHH X do ông Vũ Văn T5 – Giám đốc là đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 với nội dung: Hạn mức cấp tín dụng: 31.000.000.000 đồng (Ba mươi mốt tỷ đồng); Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung nhu cầu vốn lưu động thực hiện dự án sản xuất kinh doanh năm 2023 – 2024 kinh doanh các mặt hàng Công ty được phép kinh doanh chủ yếu là các loại vật liệu xây dựng. Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ; Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm. Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ngày 22/9/2023, Ngân hàng N1 – Chi nhánh H1 đã giải ngân cho Công ty TNHH X số tiền 29.250.000.000 đồng (Hai mươi chín tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) theo các giấy nhận nợ.

****Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên;***

Ngày 26/8/2020, tại Văn phòng C1, Bên thế chấp: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1960 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N1 – Chi nhánh H1 do ông Trịnh Xuân T6 – Phó Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác – Bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH X với nội dung:

Bên B đồng ý thế chấp cho Bên A tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m2; Hình Thức sử dụng: Riêng: 288 m2; Sử dụng chung: 0 m2; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2.

Ngày 08/9/2022, tại Văn phòng C1, Bên thế chấp: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1960 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N1 – Chi nhánh H1 do bà bà Doãn Thị N – Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng thế chấp với nội dung chính là xác định Giá trị tài sản bảo đảm là: 22.128.800.000 đồng (Hai mươi hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) theo thống nhất của Bên thế chấp và Bên ngân hàng.
Công nhận ngày 27/8/2020, Ngân hàng A – Chi nhánh H1 và ông Vũ Văn T2 đã ký đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm gửi Văn phòng Đ1 – Chi nhánh quận H.
Do bên vay là Công ty TNHH X đã vi phạm kế hoạch trả nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng. Vì vậy ngày 26/11/2025, Ngân hàng N1 đã làm đơn khởi kiện đối với Công ty TNHH X đến Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội để giải quyết.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hà Nội có quan điểm:
Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án Kinh doanh thương mại của Ngân hàng N1 đối với Công ty TNHH X về hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025; Ngân hàng N1 có trụ sở tại: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội thuộc 08 phường theo thẩm quyền địa giới hành chính của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội; Vì vậy Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;
Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tống đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.
Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.
Về đường lối giải quyết vụ án:
Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ngày 22/9/2023 phù hợp với các quy định tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.
Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ngày 22/9/2023; Người vay là Công ty TNHH X đã không thanh toán được hết nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.; Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1: Buộc Công ty TNHH X1 số tiền: **36.785.955.998 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 29.020.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.005.334.462 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.733.280.519 đồng; Lãi chậm trả: 27.341.017 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/6/2026) là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.
Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1735, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2021 tại Văn phòng C2 phù hợp với các quy định tại tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T8 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên; Do đó yêu cầu phát mại xử lý tài sản đảm bảo là có cơ sở được chấp nhận.
Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:
[1]. Về Tố tụng:
[1.1]. Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án Kinh doanh thương mại của Ngân hàng N1 đối với Công ty TNHH X về hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025; Ngân hàng N1 có trụ sở tại: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội thuộc 08 phường theo thẩm quyền địa giới hành chính của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội; Vì vậy Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

[1.2]. Việc tham gia tố tụng của các đương sự: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đại diện hợp pháp của Bị đơn Công ty TNHH X do ông Nguyễn Trọng T1 làm đại diện vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Văn T2 sinh năm 1960 do ông Nguyễn Trọng T1 làm đại diện vắng mặt; Đây là lần thứ 2 Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt; Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đại diện hợp pháp của Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1: Đề nghị Tòa án Tuyên buộc Công ty TNHH X phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 là: số tiền: **36.785.955.998 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 29.020.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.005.334.462 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.733.280.519 đồng; Lãi chậm trả: 27.341.017 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/6/2026);

[2.1]. Về quá trình ký kết hợp đồng:

Ngày 22/9/2023, Bên cho vay Ngân hàng A – Chi nhánh H1 do ông Đỗ Thành T4 – Giám đốc làm đại diện theo Quyết định ủy quyền số 2664/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N1 và Bên vay Công ty TNHH X do ông Vũ Văn T5 – Giám đốc là đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 với nội dung: Hạn mức cấp tín dụng: 31.000.000.000 đồng (Ba mươi mốt tỷ đồng); Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung nhu cầu vốn lưu động thực hiện dự án sản xuất kinh doanh năm 2023 – 2024 kinh doanh các mặt hàng Công ty được phép kinh doanh chủ yếu là các loại vật liệu xây dựng. Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ; Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm. Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng.

Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 phù hợp với các quy định tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2015; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về: Hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.2]. Về quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023, Ngân hàng N1 – Chi nhánh H1 đã giải ngân Công ty TNHH X theo các giấy nhận nợ cụ thể như sau:

Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300788 ngày 02/10/2023 số tiền giải ngân: 4.000.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300799 ngày 04/10/2023 số tiền giải ngân: 3.750.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300826 ngày 13/10/2023 số tiền giải ngân: 5.000.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300840 ngày 19/10/2023 số tiền giải ngân: 2.900.000.000 đồng;

Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300846 ngày 23/10/2023 số tiền giải ngân: 2.150.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300860 ngày 27/10/2023 số tiền giải ngân: 1.800.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300882 ngày 01/11/2023 số tiền giải ngân: 2.150.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202300910 ngày 10/11/2023 số tiền giải ngân: 750.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202400141 ngày 20/02/2024 số tiền giải ngân: 700.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202400153 ngày 20/02/2024 số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202400406 ngày 20/02/2024 số tiền giải ngân: 3.500.000.000 đồng;
Giấy nhận nợ số 1260-LDS-202400413 ngày 20/02/2024 số tiền giải ngân: 1.550.000.000 đồng;
Tạm tính đến ngày 30/6/2026 số nợ gốc và lãi của Công ty TNHH X theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 là: **36.785.955.998 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 29.020.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.005.334.462 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.733.280.519 đồng; Lãi chậm trả: 27.341.017 đồng;
*Do Người vay là Công ty TNHH X đã không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện: Đề nghị Tòa án: Tuyên buộc Công ty TNHH X phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 là: **36.785.955.998 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 29.020.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.005.334.462 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.733.280.519 đồng; Lãi chậm trả: 27.341.017 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/6/2026) là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.*
Công ty TNHH X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa trong Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc;
[3]. Về Biện pháp đảm bảo và tài sản thế chấp:
Ngày 26/8/2020, tại Văn phòng C1, Bên thế chấp: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1960 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N1 – Chi nhánh H1 do ông Trịnh Xuân T6 – Phó Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 3902.2020; Quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD – Bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH X với nội dung:
Bên B đồng ý thế chấp cho Bên A tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m2; Hình Thức sử dụng: Riêng: 288 m2; Sử dụng chung: 0 m2; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2.
Nghĩa vụ được đảm bảo: Đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH X tại các hợp đồng tín cấp tín, hợp đồng cấp bảo lãnh, Khế ước nhận nợ, Mở L và các văn bản khác ký giữa Bên A và bên được cấp tín dụng phát sinh trước, trong, sau khi ký hợp đồng thế chấp này (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn , các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan- nếu có).

Ngày 27/8/2020, Ngân hàng A – Chi nhánh H1 và ông Vũ Văn T2 đã ký đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm gửi Văn phòng Đ1 – Chi nhánh quận H.
Ngày 08/9/2022, tại Văn phòng C1, Bên thế chấp: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1960 (Bên B); Bên nhận thế chấp: Ngân hàng N1 – Chi nhánh H1 do Bà Doãn Thị N – Giám đốc làm đại diện tiến hành ký kết văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số công chứng 6523.2022, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Xác định Giá trị tài sản bảo đảm là: 22.128.800.000 đồng (Hai mươi hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) theo thống nhất của Bên thế chấp và Bên ngân hàng.
Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 3902.2020; Quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2021 tại Ngày 26/8/2020, tại Văn phòng C1; Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số công chứng 6523.2022, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD Ngày 08/9/2022, tại Văn phòng C1 phù hợp với các quy định tại tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T8 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;
Do Công ty TNHH X không thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N1; Vì vậy trong trường hợp Công ty TNHH X không thanh toán số nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N1 thì Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại các tài sản sau để thu hồi toàn bộ số nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m2; Hình Thức sử dụng: Riêng: 288 m2; Sử dụng chung: 0 m2; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2.
Khi Ngân hàng N1 do Chi nhánh S làm đại diện áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật hoặc đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại, xử lý tài sản thế chấp nêu trên; Thì những người đang sinh sống tại tài sản thế chấp có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân ra khỏi tài sản thế chấp nêu trên.
[4]. Về tài sản trên quyền sử dụng đất ở thế chấp:
[4.1]. Theo biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 12/3/2026 do Tòa án lập thể hiện: Tài sản trên tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội (nay là số nhà C ngõ A T, phường L, thành phố Hà Nội); Diện tích: 288 m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2 gồm: 01 nhà bê tông 5 tầng diện tích xây dựng 141,2 m2 diện tích sàn là 706 m2, T7 xây 3,5 m diện tích 182 m2, được xác định *không phải là tài sản thế chấp, do không đăng ký giao dịch đảm bảo, vi phạm điểm b,c khoản 1 Điều 4 của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T8 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và vi phạm điểm a khoản 1 điều 118; Khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014 và điểm a khoản 1 Điều 11, điểm a,b khoản 1 Điều 12 của Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2024 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N1 quy định về Ban hành quy định giao dịch bảo đảm cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N1 do Tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử hữu và chưa được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền;*

Căn cứ quy định tại khoản 19 Điều 1 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 thì: số Tài sản trên đất ở là: 01 nhà bê tông 5 tầng diện tích xây dựng 141,2 m2 diện tích sàn là 706 m2, T7 xây 3,5 m diện tích 182 m2 sẽ được xử lý phát mại cùng với việc phát mại *Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m2; Hình Thức sử dụng: Riêng: 288 m2; Sử dụng chung: 0 m2; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2*; Số tiền giá trị của: 01 nhà bê tông 5 tầng diện tích xây dựng 141,2 m2 diện tích sàn là 706 m2, T7 xây 3,5 m diện tích 182 m2 sau khi xử lý phát mại sẽ được thanh toán trả cho ông Vũ Văn T2.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Luật số: 85/2025-QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/07/2025.

Căn cứ Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của một số Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TANDTC;

Căn cứ Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về: hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp – Bộ T8 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ điểm a khoản 1 điều 118; Khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Căn cứ khoản 2 Điều 17 - Luật phí và lệ phí 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện đối với Công ty TNHH X về Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023;

2. Buộc với Công ty TNHH X phải thanh toán cho Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 số tiền là: **36.785.955.998 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 29.020.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.005.334.462 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.733.280.519 đồng; Lãi chậm trả: 27.341.017 đồng (Số lãi tạm tính đến ngày 30/6/2026).

3. Công ty TNHH X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi xuất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi thi hành án xong hết khoản nợ gốc;

4. Trong trường hợp Công ty TNHH X không thanh toán hết số nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N1 thì Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý phát mại các tài sản sau để thu hồi toàn bộ số nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m2; Hình Thức sử dụng: Riêng: 288 m2; Sử dụng chung: 0 m2; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2.

5. 01 nhà bê tông 5 tầng diện tích xây dựng 141,2 m2 diện tích sàn là 706 m2, T7 xây 3,5 m diện tích 182 m2 sẽ được xử lý phát mại cùng với việc phát mại Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 32; Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m2; Hình Thức sử dụng: Riêng: 288 m2; Sử dụng chung: 0 m2; Thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 858952, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số GCN: Q 03298.1899Q do UBND quận H cấp ngày 27/05/2008 mang tên ông Vũ Văn T2; Số tiền giá trị của: 01 nhà bê tông 5 tầng diện tích xây dựng 141,2 m2 diện tích sàn là 706 m2, T7 xây 3,5 m diện tích 182 m2 sau khi xử lý phát mại sẽ được thanh toán trả cho ông Vũ Văn T2.

6. Khi tiến hành xử lý phát mại các tài sản được nêu tại Điều 4, Điều 5 thì những người đang sinh sống phải có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân ra khỏi tài sản nêu trên;

7. Trong trường hợp sau khi tiến hành xử lý tài sản thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp nêu trên mà không thu đủ số nợ của Công ty TNHH X theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300228 ký ngày 22/9/2023 thì Ngân hàng N1 do Chi nhánh S làm đại diện có quyền đề nghị Các Cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành xử lý các tài sản của Công ty TNHH X theo quy định của pháp luật để thu hồi số nợ còn thiếu.

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

8. Về án phí: Công ty TNHH X phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là đồng 144.786.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm; Vì vậy Ngân hàng N1 do chi nhánh Sông H làm đại diện được nhận lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp là: 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018231 ngày 01/12/2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, Có mặt: Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn; Vắng mặt Đại diện hợp pháp của Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

9. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án; Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án;

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

Hoàng Đình Trung

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hà Nội;
-Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1- Hà Nội;
-Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
-Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.