TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **17** /2018/KDTM-ST
Ngày: 27-9-2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Tiến Lợi
2. Ông Nguyễn Ngọc Quý

- Thư ký Toà án phiên toà: Ông Lê Đắc Hùng - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ

- Đại diện VKSND huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số : 38/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2017 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2018/QĐXX-KDTM ngày 26 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên Đơn: **Công ty TNHH MTV QLTS***(gọi tắt là Công ty quản lý tài sản tín dụng - V);* Địa chỉ trụ sở: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;

***- Người đại diện theo pháp luật*:** Ông **Nguyễn Tiến Đ**, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty V;

- Pháp nhân được ủy quyền: **Ngân hàng Thương mại cổ phần VNTV** *(gọi tắt là Ngân hàng T)*; Địa chỉ trụ sở: Số 25 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;

***- Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng T*:** Ông **Ngô Chí D**, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng T;

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T: Bà **Trịnh Thị T** (*theo giấy ủy quyền số 1089/2017 ngày 17/6/2017*) - Có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT** *(Gọi tắt là Công ty ĐT)* - Địa chỉ trụ sở: Số 100, phố Ninh Kiều, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- **Người đại diện theo pháp luật**: Ông **Nguyễn Duy H**, sinh năm 1992, Chức vụ: Giám đốc Công ty ĐT; địa chỉ: thị trấn H, huyện M, tỉnh S - Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Duy T**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố H – Vắng mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1974; Địa chỉ: thôn L, xã P, huyện C, Thành phố H – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Trong đơn khởi kiện và các lời khai – Nguyên đơn là Công ty Q do người đại diện của pháp nhân được ủy quyền là Ngân hàng T trình bày:

1. Thỏa thuận tín dụng: Ngân hàng T và Công ty ĐT cùng ký kết các thỏa thuận tín dụng sau:

1.1. Thỏa thuận tín dụng thứ nhất : Ngày 26/02/2011, Ngân hàng T và Công ty ĐT ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1105700024 thỏa thuận vềnội dung:

- Giá trị hạn mức tín dụng cho vay: **6.000.000.000 đồng.**
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh
- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 26/02/2011.
- Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất điều chỉnh theo kỳ theo từng khế ước.

Căn cứ thỏa thuận tín dụng hạn mức trên, các bên đã ký kết 06 khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước nhận nợ số LD1203700075 ngày 07/02/2012: Ngân hàng giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền **1.000.000.000đồng** - Thời hạn vay từ ngày 07/02/2012 đến ngày 26/5/2012 - Kỳ hạn trả gốc và lãi: Gốc trả một lần, lãi trả hàng tháng – Lãi suất: 22,5%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số LD1203900024 ngày 08/02/2012: Ngân hàng giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền **1.000.000.000đồng** - Thời hạn vay từ ngày 08/02/2012 đến ngày 26/5/2012 – Kỳ hạn trả gốc và lãi: Gốc trả một lần, lãi trả hàng tháng – Lãi suất: 23%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số LD1204400072 ngày 13/02/2012: Ngân hàng giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền **1.100.000.000đồng** - Thời hạn vay từ ngày 13/02/2012

đến ngày 26/5/2012 – Kỳ hạn trả gốc và lãi : Gốc trả một lần, lãi trả hàng tháng – Lãi suất: 23%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số LD1205400155 ngày 23/02/2012*:* Ngân hàng giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền **1.400.000.000đồng** - Thời hạn vay từ ngày 23/02/2012 đến ngày 26/5/2012 – Kỳ hạn trả gốc và lãi : Gốc trả một lần, lãi trả hàng tháng – Lãi suất: 23%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số LD1205500063 ngày 24/02/2012*:* Ngân hàng giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền **1.365.000.000đồng** - Thời hạn vay từ ngày 24/02/2012 đến ngày 26/5/2012 – Kỳ hạn trả gốc và lãi : Gốc trả một lần, lãi trả hàng tháng – Lãi suất: 23%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số LD1205800182 ngày 25/02/2012*:* Ngân hàng giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền **135.000.000đồng** - Thời hạn vay từ ngày 25/02/2012 đến ngày 26/5/2012 – Kỳ hạn trả gốc và lãi: Gốc trả một lần, lãi trả hàng tháng – Lãi suất: 23%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

1.2. Thỏa thuận tín dụng thứ hai : Ngày 01/6/2011, Ngân hàng T và Công ty ĐT ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1115200021 thỏa thuận về nội dung

- Số tiền Ngân hàng cho Công ty ĐT vay được giải ngân: **1.850.000.000 đồng.**
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh
- Thời hạn vay: 36 tháng, kể từ ngày 01/6/2011 đến ngày 01/6/2014.
- Kỳ hạn trả nợ: Gốc trả theo kỳ 03 tháng/lần, lãi trả hàng tháng.
- Lãi suất vay: Lãi suất: 24,5%/năm, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/01 lần; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

2. Về thỏa thuận bảo đảm tín dụng : Bảo đảm cho thỏa thuận tín dụng trên, các bên ký kết 02 Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

2.1. Thỏa thuận bảo đảm thứ nhất**:** Đối tượng thế chấp là q uyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích **484 m2** *(địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố H được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất" số BB 337311 ngày 01/10/2010 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Duy T)* theo **Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/2/2011** giữa Ngân hàng T với vợ chồng

ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 24-02-2011 tại Văn phòng Công chứng T, đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ huyện C ngày 25-02-2011.

Hợp đồng thế chấp xác định nghĩa vụ bảo đảm với số tiền vay cao nhất là **6.000.000.000 đồng**.

2.2. Thỏa thuận bảo đảm thứ hai: Đối tượng thế chấp là 01 xe ô tô hiệu HONDA ACURA ZDX Biển kiểm soát 29A-225.19 của Công ty ĐT theo **Hợp đồng thế chấp xe ô tô ký kết ngày 01/6/2011** giữa Ngân hàng T với Công ty ĐT do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật.

Hợp đồng thế chấp xác định nghĩa vụ bảo đảm bằng toàn bộ giá trị tài sản.

3. Về việc thực hiện thỏa thuận tín dụng và bảo đảm tín dụng : Quá trình thực hiện, Công ty ĐT trả được **1.474.500.000 đồng** nợ gốc, **457.651.785 đồng** tiền lãi, còn lại không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tín dụng nên các khoản vay tín dụng chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 25-4-2012.

Đến ngày 26-12-2014, Ngân hàng T đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty ĐT theo các hợp đồng tín dụng trên cho Công ty quản lý tài sản tín dụng (V) theo Hợp đồng mua bán nợ số 9151/2014/MBN.V2-VPBANK.

Ngày 27-6-2015, Công ty quản lý tài sản tín dụng ủy quyền cho Ngân hàng T xử lý bán đấu giá tài sản thế chấp là xe ô tô hiệu HONDA ACURA ZDX Biển kiểm soát 29A-225.19 của Công ty ĐT theo Hợp đồng thế chấp xe ô tô ký kết ngày 01/6/2011 được **1.035.000.000 đồng** và trừ số tiền này vào khoản nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số LD1115200021 ngày 01-6-2011.

Ngày 09-5-2017, Công ty quản lý tài sản tín dụng (V) khởi kiện vụ án dân sự và ủy quyền cho Ngân hàng T tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ. Nội dung đơn khởi kiện yêu cầu Công ty ĐT phải thực hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Công ty quản lý tài sản V (*Tính đến thời điểm khởi kiện ngày 24-3-2017*) tổng số tiền: **18.419.676.281 đồng**; Trong đó: Nợ gốc **6.375.500.000 đồng**, tiền lãi **12.044.176.281 đồng;** Trường hợp Công ty ĐT không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích **484 m2** *(địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố H)* theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 24-2-2011 giữa Ngân hàng T với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị T.

[2] Bị đơn – Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT:

Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT do ông Nguyễn Duy T, Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật (*Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302001003 của phòng đăng ký kinh doanh số 03, Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp*) tham gia ký kết các hợp đồng tín dụng , khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng T; Đến ngày 11-9-2014, đổi tên thành Công ty TNHH xuất nhập khẩu xây dựng và thương mại H do bà Bà Nguyễn Thị T, Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật (*Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12-11-2014 của phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp*); Từ ngày 21-11-2016, đổi lại tên là Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT do ông Nguyễn Duy H sinh năm 1992, địa chỉ:thị trấn H, huyện M tỉnh S (*Theo giấy chứng nhận đăng ký doa nh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 21-11-2016 của phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp*).

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng tại các địa chỉ: Trụ sở Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT tại thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội (*địa chỉ ghi theo hợp đồng tín dụng*) và tại số 100 khu phố N, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội (*địa chỉ ghi theo theo giấy chứng nhận đăng ký doa nh nghiệp thay đổi lần thứ 10)*; Địa chỉ của người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Duy H sinh năm 1992, địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (*địa chỉ ghi theo theo giấy chứng nhận đăng ký doa nh nghiệp thay đổi lần thứ 10)* nhưng không có người đại diện của Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT tham gia tố tụng để trình bày ý kiến.

[3] Người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Duy T và bà Bà Nguyễn Thị T:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án , Tòa án đã triệu tập và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Duy T tại các địa chỉ : Thôn Chúc Đồng 2, xã thụy Hương, huyện C, Thành phố Hà Nội (*địa chỉ ghi theo hợp đồng t hế chấp quyền sử dụng đất ngày 24-02-2011 và địa chỉ theo Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2018/DS-PT ngày 26-01-2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội*) và địa chỉ tại 204A, nhà M24, tập thể M, phường B, quận H, thành phố Hà Nội (*địa chỉ ông Nguyễn Duy T cắt chuyển hộ khẩu từ tháng 6-2017*); Tòa án đã triệu tập và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Bà Nguyễn Thị T tại các địa chỉ : Thôn L, xã P, huyện C, Thành phố Hà Nội (*địa chỉ ghi theo hợp đồng t hế chấp quyền sử dụng đất ngày 24-02-2011)* và thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội *(địa chỉ theo Bản án dân sự phúc t hẩm số 29/2018/DS-PT ngày 26-01-2018 của Tòa án nhân dân T hành*

phố Hà Nội) nhưng vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T không tham gia tố tụng để trình bày ý kiến.

4. Ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

4.1. Ý kiến của người đại diện nguyên đơn:

- Đại diện Nguyên đơn rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu Công ty ĐT trả tiền lãi phạt và yêu cầu trả tiền phạt vi phạm hợp đồng tín dụng với số tiền **7.830.601.138 đồng**.

- Đại diện của Ngân hàng T yêu cầu Công ty ĐT phải thực hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Công ty quản lý tài sản tín dụng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **27-9-2018** là: **18.062.433.169 đồng**; Trong đó: Nợ gốc **6.375.500.000 đồng**, tiền lãi trong hạn là **167.931.985 đồng**, tiền lãi quá hạn là **11.519.001.274 đồng.** Công ty ĐT phải tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đối với số tiền gốc chưa trả kể từ ngày 27-9-2018 cho đến khi trả xong toàn bộ nợ tín dụng.

- Trường hợp Công ty ĐT không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích **484 m2** *(địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội)* theo Hợp đồng thế chấp quyền s ử dụng đất ký kết ngày 24-2-2011 giữa Ngân hàng T với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T.

- Đại diện Nguyên đơn đề nghị buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất thế chấp nhưng đã xây dựng nhà ở 10 tầng và tháo dỡ phần công trình nhà cấp 4 làm trên đất để đảm bảo cho việc xử lý tài sản thế chấp.

4.2. Những người tham gia tố tụng khác : Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có ý kiến tại phiên tòa.

5. Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

5.1. Về tố tụng:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Trong các đương sự chỉ có người đại diện của nguyên đơn tham gia tố tụng chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia tố tụng và không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5***.2. Về việc giải quyết vụ án:***

- Chấp nhận yêu cầ u khởi kiện của Công ty quản lý tài sản tín dụng , đề nghị buộc Công ty ĐT trả cho Công ty quản lý tài sản tín dụng tổng số tiền còn nợ tính đến

ngày **27-9-2018** là: **18.062.433.169 đồng**; Trong đó: Nợ gốc **6.375.500.000 đồng**, tiền lãi trong hạn là **167.931.985 đồng**, tiền lãi quá hạn là **11.519.001.274 đồng**

- Đề nghị đình chỉ phần yêu cầu rút về phần lãi phạt của đại diện Nguyên đơn tại phiên tòa.

- Trường hợp Công ty ĐT không trả được nợ thì Công ty quản lý tài s ản tín dụng có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích **484 m2** tại đ ịa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng thế chấp quyền s ử dụng đất ký kết ngày 24-02-2011), phạm vi bảo đảm là 6.000.000.000 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí choNguyên đơn làCông ty quản lý tài sản tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Nhận định về tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn là Công ty ĐT và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên toà. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự - Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quan hệ pháp luật trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" có mục đích lợi nhuận (bổ sung vốn kinh doanh) nên việc thụ lý , giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu Công ty ĐT trả tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng tín dụng. Việc rút yêu này của Nguyên đơn tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật , bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn đã rút.

2. Nhận định về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng:

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1105700024 ngày 26/02/2011 cùng 06 khế ước nhận nợ (*Khế ước nhận nợ số LD 1203700075 ngày*

07/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD1203900024 ngày 08/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD 1204400072 ngày 13/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD 1205400155 ngày 23/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD1205500063 ngày 24/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD1205800182 ngày 25/02/2012) và Hợp đồng tín dụng số LD1115200021 ngày 01/6/2011 được các bên thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Do Ngân hàng T đã bán khoản nợ tín dụng của Công ty ĐT cho Công ty quản lý tài sản tín dụng (V) theo Hợp đồng mua bán nợ số 9151/2014/MBN.V2-VPBANK ngày 26/12/2014 nên yêu cầu khởi kiện của Công ty quản lý tài sản tín d ụng (V) khởi kiện buộc bên vay là Công ty ĐT phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc còn nợ và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Theo đó, buộc bên vay là Công ty ĐT phải có nghĩa vụ trả cho Công ty quản lý tài sản tín dụng (V) số tiền còn nợ tính đến ngày 27/9/2018 (*ngày mở phiên tòa*) là: **18.062.433.169 đồng**; Trong đó: Nợ gốc **6.375.500.000 đồng**, tiền lãi trong hạn là **167.931.985 đồng**, tiền lãi quá hạn là **11.519.001.274 đồng** *(Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng T theo thỏa thuận tín dụng đã ký kết).*

Bên vay là Công ty ĐT còn phải chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 28/9/2018 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc.

2.2. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm tín dụng: Biện pháp bảo đảm cho Công ty ĐT vay tín dụng được quy định tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng, nội dung chi tiết được thực hiện theo H ợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký k ết ngày 24/02/2011giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T; đối tượng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích **484 m2** *(địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội đư ợc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất" s ố BB 337311 ngày 01/10/2010 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Duy T).* Hợp đồng th ế chấp được công chứng ngày 24/02/2011 tại Văn phòng Công ch ứng T, đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ huyện C ngày 25/02/2011; Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm số tiền nợ gốc cao nhất cho Công ty ĐT vay là: **6.000.000.000đồng** và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký k ết ngày 11-8-2010 có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng xác định: Trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích thực tế 484,4m2 tại thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội có 02 khối nhà thuộc sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T gồm:

- Nhà cấp 4 (lợp tôn) 138,2m2 xây dựng khoảng năm 2012 **thuộc sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Duy T , bà Bà Nguyễn Thị T** ; trong đó phần nhà xây dựng trên thửa đất số 115 là **71,9 m2**. Hiện tại ông Tuấn, bà Thủy không ở tại khối nhà cấp 4 này, không sử dụng nhà đất vào mục đích cho thuê hoặc mục đích khác.

- Nhà bê tông kiên cố 10 tầng xây dựng năm 2017, diện tích xây dựng là 141,7 m2 đang hoàn thiện ; trong đó phần nhà xây dựng trên thửa đất số 115 là **54,7 m2**. Theo đại diện thôn C và UBND xã T và Thanh tra xây dựng huyện C cung cấp: Khối nhà 10 tầng này **thuộc sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Duy T , bà Bà Nguyễn Thị T** xây dựng từ năm 2017 nhưng do vi phạm quy hoạch xây dựng (*công trình nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thì không phải xin phép xây dựng nhưng nếu xây dựng đến 10 tầng là vi phạm về quy hoạch xây dựng*) nên Thanh tra xây dựng huyện C đã biên bản đình chỉ xây dựng và l ập hồ sơ xử lý vi phạm nên công trình chưa được hoàn t hiện. Khi lập các biên bản kiểm tra vi phạm chỉ có người trực tiếp trông nom công trình là ông Nguyễn Hữu Mệnh , còn vợ chồng ông Tuấn , bà Thủy là chủ đầu tư công trình đều vắng mặt.

Tại Điều 19 của Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ quy định về xử lý tài sản bảo đảm như sau:

" *Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và* ***người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác***.

Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, ***trừ trường hợp có thỏa thuận khác****...*".

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 quy định về tài sản thế chấp có nội dung thỏa thuận " ***Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo , xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này***".

Trên cơ sở đó, đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11/8/2010 có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật để thi hành. Yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích 484,4m2 tại thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội trong trường hợp bên vay là Công ty ĐT không thực hiện được nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, phạm vi nghĩa vụ bảo đảm được chấp nhận theo thỏa thuận bảo đảm được xác định là **6.000.000.000đồng** nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng.

Đối với yêu cầu của đại diện Nguyên đơn về việc tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất thế chấp khi xử lý tài sản bảo đảm không được chấp nhận do không phù hợp với thỏa thuận bảo đảm và quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Bị đơn là Công ty ĐT phải chịu có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải trả nợ. Hoàn trả Công ty quản lý tài sản tín dụng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ tại phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 30, 35, 39, 227, 228, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về

giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam: Buộc Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT phải có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH một thành viên QLTS(V) theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1105700024 ngày 26-02-2011 cùng 06 khế ước nhận nợ (*Khế ước nhận nợ số LD 1203700075 ngày 07-02-2012, Khế ước nhận nợ số LD 1203900024 ngày 08/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD 1204400072 ngày 13-02-2012, Khế ước nhận nợ số LD1205400155 ngày 23-02-2012, Khế ước nhận nợ số LD1205500063 ngày 24/02/2012, Khế ước nhận nợ số LD 1205800182 ngày 25-02-2012)* và Hợp đồng tín dụng số LD1115200021 ngày 01-6-2011 với tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **27-9-2018** là: **18.062.433.169 đồng**; Trong đó: Nợ gốc **6.375.500.000 đồng**, tiền lãi trong hạn là **167.931.985 đồng**, tiền lãi quá hạn là **11.519.001.274 đồng.**

2. Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết, kể từ ngày 28-9-2018 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả nợ về lãi phạt chậm trả với số tiền là **7.830.601.138 đồng** của Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên QLTSđã rút tại phiên tòa.

4. Trường hợp Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì **Công ty TNHH một thành viên QLTS**có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích **484 m2** *(địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất" số BB 337311 ngày 01-10-2010 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Duy T)* theo **Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 24-2-2011** giữa Ngân hàng T với vợ chồng ***ông Nguyễn Duy T, bà Bà Nguyễn Thị T***. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 24-02-2011 tại Văn phòng Công chứng T, đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ huyện C ngày 25-02-2011.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm đối với số tiền nợ gốc cao nhất cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT vay là: **6.000.000.000đồng** và tiền lãi phát sinh được quy định trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

5. Trường hợp Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH một thành viên QLTStheo phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Công ty TNHH một thành viên QLTSphải trả các giấy tờ (bản chính) liên quan đến tài sản thế chấp để làm thủ tục giải chấp tài sản bảo đảm cho bên có tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho **Công ty TNHH một thành viên QLTS**cho đến khi trả xong nợ.

7. Án phí: Ông Công ty TNHH xây dựng và thương mại ĐT phải nộp **148.124.000 đồng** tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả **Công ty TNHH một thành viên QLTS**số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **63.000.000đồng** (*Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 3154 ngày 30-11-2017*).

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

Án xử công khai sơ thẩm; Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày Bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Tiến Trường