TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC I** **THÀNH PHỐ H** **----------** Bản án số: **153 /2025**/KDTM-ST Ngày 30 tháng 09 năm 2025 *V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ H

- Thành phần hội đồng xét xử gồm có:

+ Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Nguyệt**

+ Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Bá Xuân**

2. Bà **Lương Thị Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Nga** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Huyền Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1, Thành phố H mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 156/2024/TLST-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2025/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 09 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2025/QĐHPT-KDTM ngày 15 tháng 09năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân Hàng A

- Giấy phép thành lập và hoạt động Ngân hàng thương mại số 2x/GP-NHNN ngày 2x/0x/20xx do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp.
- Trụ sở chính: Số x đường L, phường T, quận B, thành phố H (Nay là số x đường L, phường G, thành phố H).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

<u>Chi nhánh thực hiện khởi kiện:</u>

Ngân hàng A – Chi nhánh H (Sau đây gọi tắt là A Chi nhánh H)

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số **0100686xxx-xxx** do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp đăng ký lần đầu ngày 2x/1x/20xx, đăng ký thay đổi lần 0x ngày 0x/0x/20xx.
- Địa chỉ liên hệ: Số xx đường P, phường P, quận Đ, TP H (Nay là số 2x đường Q, phường C, thành phố H).
- Người được ủy quyền: Ông **Vũ Việt H** - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh H (Theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 26xx/QĐ-NHNo-PC ngày 0x/1x/20xx của Tổng Giám đốc Ngân hàng A).

Người được ủy quyền lại:

Người thứ nhất: Ông **Trần Quang V** - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân Hàng A Chi nhánh H;

Người thứ hai (khi người thứ nhất đi vắng): Ông **Đỗ Quang B** - Chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Khách hàng Doanh nghiệp Ngân Hàng A Chi nhánh H;

(Theo Quyết định ủy quyền lại số 2xx/QĐ-NHNo.HT-TH ngày 0x/1x/20xx của Giám đốc Ngân Hàng A Chi nhánh H).

Bị đơn: Công Ty AD

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0107985xxx đăng ký lần đầu ngày 0x/0x/20xx, đăng ký thay đổi lần thứ x ngày xx/xx/20xx do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2xx đường L, phường T, quận Đ, TP. H;

Địa chỉ giao dịch: Tòa nhà số 1xx đường T, phường V, quận H, TP. H;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Minh N– Chức danh: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Bảo K (theo giấy ủy quyền số 04xx/20xx/GUQ-AD ngày x/1x/20xx)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty P(Sau đây gọi tắt là "Công ty P")

Giấy chứng nhận ĐKDN Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp 010816xxxx do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 0x/0x/20xx, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 1x/1x/20xx;

Địa chỉ trụ sở chính: TTxx, Khu đô thị V, phường V, quận H, TP. H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng Q – Chức danh: Chủ tịch Công ty

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng A do Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Quang V trình bày:

Công Ty AD được Ngân Hàng A Chi nhánh H cho vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 13xx – LAV – 20220xxxx ngày 2x/x/20xx, cụ thể như sau:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng (*Năm mươi tỷ đồng chẵn*)
- Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng
- Mục đích sử dụng tiền vay: Cho vay vốn lưu động ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
- Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng

Quá trình vay trả của Công ty tại Ngân Hàng A Chi nhánh H như sau:

- Dư nợ gốc quy đổi VND đến ngày 30/09/2024 (Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/09/2024 là 1 USD = 24.580 VND): 50.625.702.180 đồng *(Năm mươi tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm lẻ hai nghìn một trăm tám mươi đồng),* trong đó:

+ Dư nợ VND: 28.329.282.500 đồng *(Hai mươi tám tỷ ba trăm hai mươi chín triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng)*

+ Dư nợ USD: 907.096 USD *(Chín trăm lẻ bảy nghìn không trăm chín sáu đô la Mỹ)*

- Lãi phải trả tạm tính quy đổi VND đến ngày 30/9/2024: 4.129.245.157 đồng *(Bốn tỷ một trăm hai mươi chín triệu hai trăm bốn lăm nghìn một trăm năm bảy đồng)*, cụ thể:

+ Lãi trong hạn VND: 2.993.676.441 đồng *(Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bảy sáu nghìn bốn trăm bốn mốt đồng)*

+ Lãi quá hạn VND: 0 đồng
+ Lãi trong hạn USD: 46.198,89 USD *(Bốn sáu nghìn một trăm chín mươi tám đô la Mỹ và tám chín xu)*
+ Lãi quá hạn USD: 0 USD
Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng trên là toàn bộ Quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 288074, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01176 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/5/2018 cho Công ty P, cụ thể như sau:

Hạng mục công trình	**Diện tích xây dựng (m^2)**	**Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất**	**Hình thức sở hữu**	**Cấp công trình**	**Thời hạn sở hữu**
Tầng 9	-/-	1233,8	Sở hữu riêng	Cấp I	50 năm kể từ ngày 08/10/2007

Công trình nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất:

Thửa đất số: Tờ bản đồ số:

Địa chỉ: Dự án Văn phòng giao dịch, giới thiệu sản phẩm và nhà ở cao tầng tại 2xx đường T, phường K, quận Đ, Thành phố H

Diện tích: 8069,0 m2

Hình thức sử dụng: Sử dụng chung

Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị

Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 08/10/2007

Tính đến ngày 30/09/2024, Công ty còn nợ Ngân Hàng A Chi nhánh H số tiền gốc, lãi như sau:

1/ Dư nợ gốc quy đổi VND: 50.625.702.180 đồng *(Năm mươi tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm lẻ hai nghìn một trăm tám mươi đồng)*
+ Lãi trong hạn VND: 2.993.676.441 đồng *(Hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bảy sáu nghìn bốn trăm bốn mốt đồng)*
+ Lãi quá hạn VND: 0 đồng
+ Lãi trong hạn USD: 46.198,89 USD *(Bốn sáu nghìn một trăm chín mươi tám đô la Mỹ và tám chín xu)*
+ Lãi quá hạn USD: 0 USD

Tổng cộng: 54.754.947.337 đồng (Bằng chữ: *Năm mươi tư tỷ bẩy trăm năm mươi tư triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi bảy đồng)*

Toàn bộ số tiền nợ này đang được bảo đảm bằng bất động sản nêu trên. Sau rất nhiều lần đôn đốc và cùng tìm cách tháo gỡ cho Công ty nhưng Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình với Ngân Hàng A Chi nhánh H. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân Hàng A, bằng đơn này Ngân Hàng A thông qua Ngân Hàng A Chi nhánh H khởi kiện Công ty trước Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H đề nghị.

1. Tuyên buộc Công ty phải trả Ngân Hàng A Chi nhánh H toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính quy đổi VND đến ngày 30/9/2024 là 54.754.947.337 đồng (*Năm mươi tư tỷ bẩy trăm năm mươi tư triệu chín*

trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi bảy đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 50.625.702.180 đồng *(Năm mươi tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm lẻ hai nghìn một trăm tám mươi đồng),*

- Nợ lãi: 4.129.245.157 đồng *(Bốn tỷ một trăm hai mươi chín triệu hai trăm bốn lăm nghìn một trăm năm bảy đồng),*

+ Lãi trong hạn: 4.129.245.157 đồng *(Bốn tỷ một trăm hai mươi chín triệu hai trăm bốn lăm nghìn một trăm năm bảy đồng)*,

+ Lãi quá hạn: 0 đồng

2. Tuyên buộc Công ty tiếp tục trả lãi và lãi phạt trên dư nợ gốc quá hạn từ 30/9/2024 cho đến ngày Công ty tất toán các khoản vay và Công ty buộc phải trả số lãi phát sinh này.

3. Tuyên nếu Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi Bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân Hàng A thông qua Ngân Hàng A Chi nhánh H có quyền tự thực hiện xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của Công ty P theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất, số công chứng 7478.2021 ngày 09/12/2021 ký giữa Ngân Hàng A Chi nhánh H và Công ty P để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ thanh toán (nợ gốc, lãi, phí, chi phí liên quan) cho Ngân Hàng A thì Ngân Hàng A thông qua Ngân Hàng A Chi nhánh H có quyền thông qua cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xác minh, kê biên, phát mại bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: ***Đại diện theo ủy quyền của Công Ty AD– ông Nguyễn Bảo Khánh trình bày:***

Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn xác nhận toàn bộ số tiền gốc và lãi trong hạn lãi quá hạn như phần trình bày của nguyên đơn, tuy nhiên ông Khánh đề nghị nguyên đơn xem xét và áp dụng miễn giảm toàn bộ lãi quá hạn và một phần lãi trong hạn với Công ty AD do thực tế tình hình kinh doanh của công ty hiện nay gặp khó khăn để bị đơn có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn sớm nhất

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH Pivivo Việt Nam*

Quá trình giải quyết vụ án Công ty P đã được triệu tập hợp lệ theo quy định cũng như được thực hiện những quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không có ý kiến phản hồi cũng như không có yêu cầu độc lập nên HĐXX căn cứ hồ sơ khởi kiện cũng như các tài liệu chứng cứ thu thập được để giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm, Tòa án xác định có một số đơn vị tổ chức cá nhân đang trực tiếp quản lý sử dụng đối với tài sản đảm bảo là sàn văn phòng và đã yêu cầu các đơn vị, cá nhân xuất trình hợp đồng thuê văn phòng cũng như trình bày về quyền lợi liên quan của mình nhưng bị đơn cũng như những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không xuất trình chứng cứ cũng như không văn bản ý kiến trình bày quyền lợi liên quan nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên phần trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có ý kiến phản hồi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, Thành phố H:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác định nội dung tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thời hiệu khởi kiện; tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định; việc cấp, tống đạt và giao nhận văn bản tố tụng dân sự đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Việc Hội đồng xét xử tiến hành việc xét xử sau khi đã tống đạt hợp lệ cho đương sự là đúng thủ tục.

- *Việc chấp hành pháp luật về cho vay của nguyên đơn*: Việc xét duyệt cho vay (quy trình thẩm định và quyết định cho vay, kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay, giải ngân vốn vay, đôn đốc thu hồi nợ...) của nguyên đơn đối với bị đơn hoàn toàn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Luật Các tổ chức tín dụng và quy định của NHNN Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và hướng dẫn của Ngân hàng A về quy trình cho vay.

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự trong việc nộp đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ, nộp tạm ứng án phí và trình bày yêu cầu của mình. Chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày 15 tháng 09 năm 2025, bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa, Tòa án đã hoãn phiên tòa. Phiên tòa được mở lại vào ngày 30/09/2025 theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán trả cho Ngân hàng A – Chi nhánh H theo Hợp đồng tín dụng số 13xx – LAV – 20220xxxx ngày 2x/x/20xx với toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày xx/0x/20xx là: **60.889.271.256 đồng** *(Bằng chữ: Sáu mươi tỷ tám trăm tám mươi chín triệu hai trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm năm mươi sáu đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc	52.294.758.820 đồng
- Nợ lãi	8.594.512.436. đồng
+ Lãi trong hạn	7.505.560.647 đồng
+ Lãi quá hạn	1.088.951.788 đồng

Đối với yêu cầu thực hiện phát mại tài sản bảo đảm là Tòa nhà Văn phòng thuộc quyền tài sản của Công ty P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 288074 do Sở Tài nguyên

và Môi trường TP. H cấp ngày 18/5/2018 cho Công ty P, việc thế chấp là đúng quy định, là ý chí của các bên tham gia ký hợp đồng nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định.

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 thẩm quyền: Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền còn nợ Hợp đồng tín dụng số 13xx – LAV – 20220xxxx ngày xx/x/20xx được ký giữa Công ty ADvà Ngân Hàng A Chi nhánh H, mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu vốn lưu động. Do vậy, xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Công ty AD không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng A– Chi nhánh H khi đến hạn trả nợ. Do vậy, nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty AD phải thanh toán trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh H toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh, xác định thẩm quyền theo thỏa thuận của các bên khi ký kết Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận B (Nay là TAND Khu vực 1) thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu.

[2] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đều tham gia các phiên làm việc tại Tòa án theo đúng quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty P đều đã được nhận các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định. Tòa án nhân dân Khu vực 1 Hà Nội đã ra quyết định xét xử theo đúng thời hạn luật định. Tại phiên tòa ngày 15 tháng 09 năm 2025, bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (Công ty P) tại phiên tòa sơ thẩm nên Hội đồng xét xử đã ra Quyết định hoãn phiên tòa số: 203/2025/QĐST-HPT ngày 15 tháng 09 năm 2025. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không có yêu cầu phản tố, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục vắng mặt không có lý do; do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung: Hợp đồng tín dụng số 13xx – LAV – 20220xxxx ngày xx/x/20xx được ký giữa Công ty AD và Ngân Hàng A Chi nhánh H. Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ theo Hợp đồng tín dụng đã ký và Công ty AD đã ký khế ước nhận nợ đúng nội dung Hợp đồng tín dụng.

Xét Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân Hàng A Chi nhánh H và Công ty AD được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong Hợp đồng tín dụng các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do

đó xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty AD đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng đã có nhiều thông báo cho Công ty về khoản nợ trên đã được chuyển sang thành nợ quá hạn theo quy định của Hợp đồng tín dụng quy định về thời hạn và phương thức trả nợ nhưng Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật và phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận. Do đó, việc Ngân hàng A Chi nhánh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty AD phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền nợ trên là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm như đã trình bày trong các buổi làm việc tại Tòa án buộc Công ty AD phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 3x/xx/20xx là: **60.889.271.256 đồng** *(Bằng chữ: Sáu mươi tỷ tám trăm tám mươi chín triệu hai trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm năm mươi sáu đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc	52.294.758.820 đồng
- Nợ lãi	8.594.512.436. đồng
+ Lãi trong hạn	7.505.560.647 đồng
+ Lãi quá hạn	1.088.951.788 đồng

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 288xxx, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 1x/x/20xx cho Công ty P:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất, số công chứng 74xx 20xx ngày 0x/1x/20xx do VPCC H chứng nhận đã thực hiện theo đúng quy trình, nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi, việc bảo lãnh thế chấp của người liên quan cho khoản vay của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Quá trình giải quyết vụ án khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm, Tòa án xác định có nhiều đơn vị đang trực tiếp sử dụng tòa nhà văn phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 288xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. H cấp ngày 1x/x/20xx cho Công ty P nhưng bị đơn cũng như những người đang trực tiếp sử dụng tòa nhà văn phòng trên không xuất trình hợp đồng thuê văn phòng cũng như không có ý kiến, quan điểm về quyền và lợi ích hợp pháp của người thuê do đó Tòa án không có căn cứ để xác định được tư cách tham gia tố tụng cũng như những vấn đề quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang sử dụng trực tiếp tài sản bảo đảm.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[6] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A – Chi nhánh H.

Công Ty AD phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng A Chi nhánh H toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh; tỷ giá ngoại tệ tại thời điểm tính) đến hết ngày 3x/0x/20xx là: là: **60.889.271.256 đồng** *(Bằng chữ: Sáu mươi tỷ tám trăm tám mươi chín triệu hai trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm năm mươi sáu đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc 52.294.758.820 đồng
- Nợ lãi 8.594.512.436. đồng
+ Lãi trong hạn 7.505.560.647 đồng
+ Lãi quá hạn 1.088.951.788 đồng

Kể từ ngày kế tiếp ngày xét xử sơ thẩm 30 tháng 09 năm 2025, Công Ty AD còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp 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 khách hàng 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.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, Công Ty AD không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nêu trên cho Ngân hàng A – Chi nhánh H thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sở hữu công trình xây

dựng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 288xxx, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01xxx do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 1x/x/20xx cho Công ty P. Tài sản bảo đảm là bất động sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng thực tế tại các bất động sản trên phải chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong Hợp đồng tín dụng, nếu còn dư Ngân hàng A – Chi nhánh H phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì Công Ty AD tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền còn thiếu.

3. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét. Người liên quan không có yêu cầu độc lập. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Công Ty AD phải chịu **168.889.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tám triệu tám trăm tám chín nghìn đồng)* án phí sơ thẩm;

- Ngân hàng A – Chi nhánh H không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 81.380.000 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi mốt triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số **0030xxx** ngày 1x tháng 1x năm 20xx tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H (nay là Phòng thi hành khu vực 1- Thành phố H).

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 30 tháng 09 năm 2025. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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, Điều 7, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố H.
- VKSND KV1 Hà Nội;
- Phòng THA DS KV1 Hà Nội;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Thị Nguyệt