TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **28**/2026/KDTM-ST
Ngày: 15/5/2026
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 5 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Thanh Xuân
2. Ông Đào Hoàng Anh

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Lệ Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Bùi Bách Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/4/2026 và 15/5/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 29/2020/TLST-KDTM ngày 01/6/2020, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2026/QĐXXST-KDTM ngày 03/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2026/QĐST-KDTM ngày 25/3/2026, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** **Ngân hàng TMCP Q2**
Địa chỉ: số A L, phường Y, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tuấn T – Chuyên viên tố tụng MBAMC (theo Văn bản uỷ quyền số 13335/UQ-MBAMC ngày 17/9/2024)
Ông T có mặt tại phiên toà.

**** Bị đơn:*** **Công ty TNHH Thương mại Nông Việt**
MSDN: 010205xxxx
Địa chỉ: số A, ngách C, Nguyễn Văn L cũ, nay là ngõ B, đường C, phường L, thành phố Hà Nội.
Do ông Nguyễn Hữu Đ – Giám đốc, đại diện theo pháp luật
Vắng mặt tại phiên toà

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***
1) **Ông Đặng Văn L1**, sinh năm 1972, CCCD: 011804xxxx;
2) **Bà Cao Thị L2**, sinh năm 1971, CCCD: 001171004xxx
Cùng địa chỉ: số C, ngõ A, T, phường H, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà L2: Bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1978, CCCD số 00117800xxxx; địa chỉ: số B ngõ I T, khu T Y, phường H, TP . (theo Giấy uỷ quyền số công chứng 6600, quyển số 12 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2020 lập tại Văn phòng C1, Hà Nội) – *Có mặt bà N.*

Người bảo vệ QLHP cho ông L1, bà L2: **Luật sư Đặng Văn S** (Văn phòng L4 và cộng sự (số C, ngõ A, T, phường H, TP .) – *Có mặt Luật sư S.*

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

1) **Ông Nguyễn Hữu Đ**, sinh năm 1977

HKTT: thôn P, xã Q, tỉnh Hưng Yên.

Nơi ở: Phòng 303-A2-CT18, khu đô thị V, phường V, thành phố Hà Nội.

Ông Đ vắng mặt tại phiên toà

2) **Bà Nguyễn Thị M**, sinh năm 1960

3) **Anh Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: thôn C, xã P, thành phố Hà Nội

Có mặt bà M, anh T1 tại phiên toà.

Người bảo vệ QLHP cho bà M, anh T1: **Luật sư Nguyễn Viết X** (Công ty L5 - P.313 toà nhà Văn phòng V2, số C, ngõ C, phố H, phường V, Hà Nội) - *Có mặt tại phiên toà.*

4) **Anh Đặng Quyết C** – *Vắng mặt tại phiên toà*

5) **Anh Đặng Quyết T2** – *Vắng mặt tại phiên toà*

Cùng địa chỉ: số C, ngõ A, T, phường H, TP ..

6) **Văn phòng C2**

Địa chỉ: số A, N Kon Tum, thành phố Hà Nội.

Vắng mặt tại phiên toà.

7) **Phòng C3 – TP .**

Địa chỉ: số C Bà T, phường H, thành phố Hà Nội.

Vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ghi các ngày 07/6/2018, 07/02/2020 và các bản tự khai, văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Q2 trình bày:***

Ngày 21/3/2013, Bên cho vay Ngân hàng TMCP Q2 *(sau đây gọi tắt là "MB" hoặc "Ngân hàng")* - Chi nhánh Đ3 đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 07.13.059.1451015.HMTD.NH với Bên vay là Công ty TNHH T6 *(sau đây gọi tắt là Công ty T6)*. Hợp đồng tín dụng có các nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay: cấp **hạn mức tín dụng** cho Công ty TNHH T6 số tiền là **10.000.000.000 VND** (*Mười tỷ đồng*).

- Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động sản suất kinh doanh.

- Thời hạn vay vốn là 04 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo khế ước nhận nợ.

- Trả gốc vay: Bên vay phải trả nợ gốc khoản vay vào ngày đáo hạn ghi trên từng khế ước nhận nợ.

- Trả lãi vay: Bên vay phải trả lãi vay định kỳ 01 tháng/kỳ

- Lãi suất áp dụng: là Lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ theo từng lần giải ngân, lãi suất tại thời điểm giải ngân quy định trên khế ước nhận nợ.

Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng còn có những quy định khác về các loại lãi suất điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, lãi suất quá hạn, tiền phạt, quyền và nghĩa vụ của các bên, hiệu lực của hợp đồng.

Ngày 25/4/2013, M3 và Công ty T6 đã ký Văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng lần 01 số 07.13.059.1451015.PLTD bổ sung mục 8 khoản 5.1 của Hợp đồng tín dụng; Ngày 31/5/2013, M3 và Công ty T6 đã ký Văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng lần 01 số 07.13.059.1451015.PLTD bổ sung mục 9 khoản 5.1 của Hợp đồng tín dụng; Ngày 05/8/2013, M3 và Công ty T6 đã ký Văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng lần 03, theo đó ngân hàng đồng ý cấp cho bên vay một khoản tín dụng hạn mức là **20.000.000.000 đồng** *(Hai mươi tỷ đồng)* và bổ sung mục 10,11,12,13 khoản 5.1 của Điều 5 của Hợp đồng tín dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Công ty TNHH T6, M3 - Chi nhánh Đ3 đã giải ngân đầy đủ cho Bên vay số tiền là **15.803.000.000 VND** *(Bằng chữ: Mười năm tỷ tám trăm linh ba triệu đồng)*, thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày nhận nợ theo từng khế ước, cụ thể như sau:

1) Khế ước **LD 1324200765**, giải ngân ngày 30/8/2013: Số tiền giải ngân 1.280.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 30/8/2013 đến ngày 30/12/2014

2) Khế ước **LD 1324900561**, giải ngân ngày 06/9/2013: Số tiền giải ngân 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 06/9/2013 đến ngày 06/1/2014.

3) Khế ước **LD 1325300177**, giải ngân ngày 10/9/2013: Số tiền giải ngân 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 10/9/2013 đến ngày 10/1/2014.

4) Khế ước **LD 1325500236**, giải ngân ngày 12/9/2013: Số tiền giải ngân 1.500.000.000 đồng *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất

thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 12/9/2013 đến ngày 12/1/2014.

5) Khế ước **LD 1326100417**, giải ngân ngày 18/9/2013: Số tiền giải ngân 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng 1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 18/9/2013 đến ngày 18/1/2014.

6) Khế ước **LD 1326600392**, giải ngân ngày 23/9/2013: Số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 23/9/2013 đến ngày 23/01/2014.

7) Khế ước **LD 1326900123**, giải ngân ngày 26/9/2013: Số tiền giải ngân 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/ 1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 26/9/2013 đến ngày 26/1/2014.

8) Khế ước **LD 1328900431**, giải ngân ngày 16/10/2013: Số tiền giải ngân 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*); Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 16/10/2013 đến ngày 17/2/2014.

9) Khế ước **LD 1329600525**, giải ngân ngày 23/10/2013: Số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*; Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 23/10/2013 đến ngày 24/2/2014.

10) Khế ước **LD 1330300400**, giải ngân ngày 30/10/2013: Số tiền giải ngân 800.000.000 đồng (*T3 trăm triệu đồng*); Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 30/10/2013 đến ngày 28/02/2014.

11) Khế ước **LD 1330500491**, giải ngân ngày 01/11/2013: Số tiền giải ngân: 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*); Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng 1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 01/11/2013 đến ngày 01/3/2014.

12) Khế ước **LD 1330900463**, giải ngân ngày 05/11/2013: Số tiền giải ngân 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*); Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03 tháng 1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 05/11/2013 đến ngày 05/3/2014.

13) Khế ước **LD 1335300507**, giải ngân ngày 19/12/2013: Số tiền giải ngân 1.023.000.000 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi ba triệu đồng*); Lãi suất áp dụng: Lãi suất thả nổi là 11,7%/năm, biên độ 4,4/năm, được điều chỉnh 03

tháng 1 lần kể từ ngày giải ngân; Thời hạn vay: 04 tháng từ ngày 19/12/2013 đến ngày 19/4/2014.

Tất cả các khế ước nêu trên đều nhằm mục đích giải ngân là "Thanh toán tiền mua hàng".

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty T6 như sau:

1) Quyền sử dụng đất tại thửa 148-2 tờ bản đồ số 35, địa chỉ: số A tổ H phường L, quận Đ, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL696802 ngày 07/12/2012 của UBND quận Đ, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đức V.

Giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất xác định là 5.596.000.000 đồng *(năm tỷ, năm trăm chín mươi sáu triệu đồng)*.

Nghĩa vụ: tài sản bảo đảm cho số tiền vay là 4.476.800.000 đồng *(bốn tỷ, bốn trăm bẩy mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng)*.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 1630.2013/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2013 của Phòng C4 Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Đ, Hà Nội.

2) Quyền sử dụng đất tại thửa 152 tờ bản đồ số 29, địa chỉ: số B thôn C, xóm C, xã P, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất số BM213071 ngày 31/10/2012 của UBND quận Đ, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Dương Văn Đ1 và bà La Thị L3.

Giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất xác định là 5.484.000.000 đồng *(năm tỷ, bốn trăm tám mươi tư triệu đồng)*.

Nghĩa vụ: tài sản bảo đảm cho số tiền vay là 4.387.200.000 đồng *(bốn tỷ, ba trăm tám mươi bẩy triệu, hai trăm nghìn đồng)*.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 1174.2013/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2013 của Phòng C4 Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố Hà Nội.

3) Quyền sử dụng đất tại thửa 279 tờ bản đồ số 6H-I-32, địa chỉ: C tổ D, Đê L, phường P, quận Đ, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất số AĐ 444346 ngày 01/3/2007 của UBND quận Đ, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Đ.

Giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất xác định là 6.378.400.000 đồng *(sáu tỷ, ba trăm bẩy mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng)*.

Nghĩa vụ: tài sản bảo đảm cho số tiền vay là 5.102.720.000 đồng *(năm tỷ, một trăm linh hai triệu, bẩy trăm hai mươi nghìn đồng)*.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 4841.13/HĐTC, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2013 của Phòng C3 Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Đ, Hà Nội.

4) Quyền sử dụng đất tại thửa 194(1) tờ bản đồ số 16, địa chỉ: cụm A, S, phường Y, quận H, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất số AB 175929 ngày 01/7/2005 của UBND quận H, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Đ.

Giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất xác định là 1.279.700.000 đồng *(một tỷ, hai trăm bẩy mươi chín triệu, bẩy trăm nghìn đồng)*.

Nghĩa vụ: tài sản bảo đảm cho số tiền vay là 1.279.700.000 đồng *(một tỷ, hai trăm bẩy mươi chín triệu, bẩy trăm nghìn đồng)*.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 7450.13/HĐTC, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2013 của Phòng C3 Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H, Hà Nội.

5) Quyền sử dụng đất tại thửa 94(3), tờ bản đồ số: xóm Ba 4, địa chỉ: xóm C, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MS 5440186 ngày 08/9/2005 của UBND huyện G, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Đ.

Giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất xác định là 582.000.000 đồng *(năm trăm tám mươi hai triệu đồng)*.

Nghĩa vụ: tài sản bảo đảm cho số tiền vay là 582.000.000 đồng *(năm trăm tám mươi hai triệu đồng)*.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 2562.13/HĐTC, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2013 của Phòng C3 Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G, thành phố Hà Nội.

6) Quyền sử dụng đất tại thửa 19 tờ bản đồ số 8, địa chỉ: tổ I phường Y, quận H, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất số BL766469 ngày 01/10/2012 của UBND quận H, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Đ.

Giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất xác định là 1.940.000.000 đồng *(một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu đồng)*.

Nghĩa vụ: tài sản bảo đảm cho số tiền vay là 1.083.880.000 đồng *(một tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng)*.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 1070.2013/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2013 của Phòng C4 Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H, Hà Nội.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T6:

- Tính đến ngày 07/6/2018, Công ty T6 mới thanh toán được số tiền 900.000.000 đồng *(chín trăm triệu đồng)* nợ gốc mà không thanh toán được khoản nợ lãi nào.

- Ngày 21/8/2018, ngân hàng xử lý tài sản (bán đấu giá) là quyền sử dụng đất tại thửa số 279 tờ bản đồ số 6H-I-32 cùng tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: C tổ D Đê L, phường P, quận Đ, Hà Nội với giá bán tài sản thu về là

5.007.208.171 đồng *(năm tỷ, không trăm linh bẩy triệu, hai trăm linh tám nghìn, một trăm bẩy mươi mốt đồng)*;

- Ngày 17/01/2019, ngân hàng xử lý tải sản (bán đấu giá) là quyền sử dụng 116m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19 tờ bản dồ số 8, địa chỉ: tổ I phường Y, quận H, Hà Nội với giá bán tài sản thu về là 1.171.000.000 đồng *(một tỷ, một trăm bẩy mươi mốt triệu đồng)*.

Toàn bộ số tiền thu được nêu trên được ngân hàng cấn trừ vào nợ gốc.

Do vậy, tại Đơn khởi kiện ghi ngày 07/02/2020, Nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết những nội dung sau:

1) Buộc bên vay là Công ty TNHH T6 trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 07.13.059.1451015.HMTD.HN tổng số tiền là 25.068.714.622 đồng *(hai mươi lăm tỷ, không trăm sáu mươi tám triệu, bẩy trăm mười bốn nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng)* trong đó bao gồm nợ gốc là 8.574.790.000 đồng *(tám tỷ, năm trăm bẩy mươi tư triệu, bẩy trăm chín mươi nghìn đồng)*, nợ lãi là 16.493.924.622 đồng *(mười sáu tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng)*.

2) Buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi phát sinh theo thoả thuận kể từ ngày 08/02/2020 cho đến khi trả hết nợ.

3) Kể từ ngày Quyết định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH T6 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Q2, thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên phát mại các TS bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 148-2 tờ bản đồ số 35, địa chỉ: số A tổ H phường L, quận Đ, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL696802 ngày 07/12/2012 của UBND quận Đ, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đức V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 152 tờ bản đồ số 29, địa chỉ: số B thôn C, xóm C, xã P, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất số BM213071 ngày 31/10/2012 của UBND quận Đ, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Dương Văn Đ1 và bà La Thị L3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 194(1) tờ bản đồ số 16, địa chỉ: cụm A, S, phường Y, quận H, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất số AB 175929 ngày 01/7/2005 của UBND quận H, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Đ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 94(3) tờ bản đồ Xóm Ba 4, địa chỉ: xóm C, xã P, huyện G, Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng

đất số MS 5440186 ngày 08/9/2005 của UBND huyện G, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Đ.

4) Trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2, thì Công ty TNHH T6 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng tiếp tục đồng ý cho chủ tài sản bảo đảm nộp tiền và giải chấp một số tài sản bảo đảm sau:

- Thửa đất số 148-2 tờ bản đồ số 35; địa chỉ: số A, tổ H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; số tiền thu về: 4.042.000.000 đồng (bao gồm 800.000.000 đồng nộp năm 2018), cấn trừ vào nợ gốc;

- Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: thôn C, phường X, quận B, thành phố Hà Nội; số tiền thu về: 4.400.000.000 đồng, cấn trừ vào nợ gốc.

Vào các ngày 16/01/2023 và 15/7/2024, nguyên đơn **rút một phần yêu cầu khởi kiện**, theo đó, số tiền gốc Công ty T6 còn nợ nguyên đơn là 1.174.778.000 đồng *(một tỷ, một trăm bẩy mươi tư triệu, bẩy trăm bẩy mươi tám nghìn đồng)* theo các Khế ước số **LD 1335300507** và Khế ước số **LD 1330900463.** Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty T6 còn lại 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 194 (1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ Cụm A, S, phường Y, H, Hà Nội, theo GCNQSDĐ số AB175929 do UBND quận H cấp ngày 01/7/2005, chủ tài sản là ông Nguyễn Hữu Đ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 94(3), tờ bản đồ số Xóm Ba 4, Địa chỉ: xóm C, thôn P, xã P, thành phố Hà Nội, theo GCNQSDĐ số MS5440186 do UBND huyện G cấp ngày 08/9/2005, chủ tài sản là ông Nguyễn Hữu Đ.

**** Bị đơn là Công ty TNHH T6*** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không giao nộp tài liệu, chứng cứ, lời khai cho Tòa án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đặng Văn L1, bà Cao Thị L2 do bà Đặng Thị N là đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Thực tế chúng tôi không chuyển nhượng nhà đất cho anh Đ, chúng tôi có vay anh Đ tiền và anh Đ có ký hợp đồng với chúng tôi nói việc chuyển nhượng này chỉ là hình thức để vay vốn ngân hàng. Sau đó do tin tưởng anh Đ chúng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Nhưng từ khi ký hợp đồng, chúng tôi vẫn quản lý sử dụng nhà đất chưa có việc bàn giao cho anh Đ nhà đất. Chúng tôi rất bất ngờ khi biết anh Đ sang tên nhà đất của ông L1 bà L2 để thế chấp cho Ngân hàng.

Ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2 **yêu cầu độc lập**, đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2, bên nhận chuyển nhượng – ông Nguyễn Hữu Đ, số công chứng 0431.2013/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C2 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố vô hiệu đối với "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác" số 468.13.110.1144613.BD lập ngày 17/12/2013 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Đ, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 – Chi nhánh Đ3, bên được cấp tín dụng Công ty TNHH T6, số công chứng 7450 13, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2013 của Phòng C3 - Hà Nội.

- Ông Đặng Văn L1 không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2, bên nhận chuyển nhượng – ông Nguyễn Hữu Đ và "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác" số 468.13.110.1144613.BD lập ngày 17/12/2013 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Đ, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 – Chi nhánh Đ3, bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH T6.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với công ty T6 chúng tôi không có ý kiến gì.

Ngoài ra, ông L1 bà L2 đề xuất phương án để Ngân hàng xem xét gia đình cũng thiện chí sẽ nộp tiền vào Ngân hàng nhưng cần xác định số tiền cụ thể gia đình phải nộp là bao nhiêu để Ngân hàng cho chúng tôi giải chấp tài sản của mình. Nhà đất chúng tôi đang bị thế chấp tại Ngân hàng hiện nay đang nằm trong quy hoạch là 39m^2 nằm ngoài quy hoạch là 12m^2.

Hiện nay tại nhà đất này có vợ chồng ông Đặng Văn L1, bà Cao Thị L2, hai trai con ông L1 bà L2 là Đặng Quyết C và Đặng Quyết T2 cùng sinh sống.

**** Bà Nguyễn Thị M*** trình bày: Năm 2013, tôi có nhu cầu vay tiền nên có được người giới thiệu đến gặp anh Nguyễn Hữu Đ, là giám đốc công ty TNHH T6. Anh Đ đồng ý cho tôi vay 100.000.000 đồng nhưng với điều kiện phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty anh Đ. Tôi và anh Đ đã ký kết bản cam kết với nội dung tôi vay của Công ty TNHH T6 100.000.000 đồng và tôi thế chấp quyền sử dụng 97m2 đất tại Xóm B, P, G, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng tôi là Nguyễn Văn T4 và Nguyễn Thị M. Sau khi ký kết anh Đ đã đưa cho tôi số tiền là 100.000.000 đồng, anh Đ bảo tôi 1 năm trả nợ lãi 1 lần. Cùng ngày ký bản cam kết ngày 06/3/2013, tôi cũng chỉ nhớ anh Đ có đưa một người đàn ông đến nhà tôi, còn khi đó có ký giấy tờ gì không thì tôi không biết. Đến tháng 01 năm 2014, Ngân hàng có đến và thông báo với tôi là anh Đ đã đem GCN của tôi thế chấp vay tiền Ngân hàng và đến nay anh Đ không trả. Khi đó tôi liên lạc thì anh Đ tắt

điện thoại, tôi đến địa chỉ của công ty thì công ty đóng cửa. Từ đó tôi không liên hệ được với anh Đ nữa.

Nguồn gốc nhà đất của tôi là do tổ tiên để lại cho vợ chồng tôi. Năm 2005, UBND huyện G đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi và ông T4. Từ khi được cấp giấy chứng nhận cho đến nay chúng tôi không có tranh chấp mốc giới với ai. Năm 2012, tôi có xây được nhà 2 tầng nhưng chưa hoàn thiện. Tháng 8 năm 2013 (âm lịch) ông T4 chết. Tôi và ông T4 có duy nhất 01 con chung là Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988, ngoài tôi thì ông T4 không có vợ nào khác cũng không có con riêng, con nuôi. Bố mẹ đẻ ra ông T4 đã chết trước ông T4. Cho đến năm 2017, tôi mới xây thêm được tầng 3 và tum như hiện nay. Nhà đất này đến nay vẫn chỉ xây thô mà chưa hoàn thiện.

Tôi hoàn toàn không biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với anh Đ cũng như việc anh Đ sang tên GCN để thế chấp vay tiền ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện quan điểm của tôi như sau: Ngân hàng phải đòi anh Đ, tôi không vay và không hề biết đến khoản vay này. Còn số tiền tôi vay anh Đ và lãi từ năm 2013 đến nay tôi sẽ có trách nhiệm trả cho anh Đ.

* ***Anh Nguyễn Văn T1*** thống nhất với ý kiến của bà M.

* ***Văn phòng C2*** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C2 có ý kiến gửi cho Tòa án như sau:

Ngày 19/03/2013, Văn phòng C2 đã nhận được đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại địa chỉ: Cụm A S, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 175929, số GCN: 0986.979/QHM do UBND quận H, thành phố Hà Nội cấp nagyf 1/7/2005 giữa Bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Cao Thị L2 - ông Đặng Văn L1 với Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu Đ.

Đề nghị công chứng được lập thành văn bản "Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản" ngày 19/03/2013 do bà Cao Thị L2 trực tiếp kê khai và ký nhận.

VPCC Đông Đô sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng đã kiểm tra bản chính hồ sơ nhân thân, hồ sơ tài sản; kiểm tra năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận tự nguyện của các bên giao kết hợp đồng; cũng như kiểm tra mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã thực hiện công chứng hợp đồng này tại trụ sở VPCC Đông Đô theo đúng quy định của pháp luật.

Chúng tôi khẳng định rằng:

(i) Khi ký kết hợp đồng công chứng nêu trên, bên chuyển nhượng (vợ chồng bà Cao Thị L2 - ông Đặng Văn L1) và bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Hữu Đ) đã xác nhận: hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không

bị ép buộc, các bên đã đọc nguyên văn hợp đồng, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của độc giao kết hợp đồng này.

(ii) Kể từ sau thời điểm công chứng hợp đồng này, V3 không nhận được bất chuyên nhượng, kỳ khiếu nại, thắc mắc hoặc đề nghị hủy hợp đồng đã công chứng này của bên bên nhận chuyển nhượng, hoặc người khác.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trến có hiệu lực pháp luật, có giá trị thực hiện đối với các bên giao kết và với người khác, không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà Cao Thị L2 và ông Đặng Văn L1.

Ngoài các thông tin, tài liệu đã cung cấp, chúng tôi không biết bất kỳ thông tin, tài liệu nào khác liên quan đến Vụ án đã nêu trên. Việc giao nhận tiền, giao nhận tài sản và việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác quy định tại hợp đồng chuyển nhượng do các bên giao kết tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

**** Phòng C3 thành phố Hà Nội*** có đơn xin xét xử vắng mặt. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Phòng C3 cung cấp lời khai cho Tòa án như sau: "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác" số công chứng 7450 13, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2013 được Công chứng viên Phòng C3 thành phố Hà Nội chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ, anh Đặng Quyết C, anh Đặng Quyết T2*** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không giao nộp tài liệu, chứng cứ, lời khai cho Tòa án.

<u>Tại phiên toà</u>:

*** Đại diện nguyên đơn** trình bày quan điểm như trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1) Buộc bên vay là Công ty TNHH T6 trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 các khoản nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 07.13.059.1451015.HMTD.NH, ngày 21/3/2013 và các khế ước nhận nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/5/2026 là: **23.963.111.881 đồng** *(hai mươi ba tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, một trăm mười một nghìn, tám trăm tám mươi mốt đồng)*, trong đó nợ **gốc là 1.174.778.000 đồng** *(một tỷ, một trăm bẩy mươi tư triệu, bẩy trăm bẩy mươi tám nghìn đồng)*, nợ lãi trong hạn 294.670.614 đồng *(hai trăm chín mươi tư triệu, sáu trăm bẩy mươi nghìn, sáu trăm mười bốn đồng)*, nợ lãi quá hạn 22.493.663.268 đồng *(hai mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng)*, tổng **lãi là 22.788.333.881 đồng** *(hai mươi hai tỷ, bẩy trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm tám mươi mốt đồng)*.

2) Buộc Bên vay phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 số tiền nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng hạn mức tín

dụng số 07.13.059.1451015.HMTD.NH, ngày 21/3/2013 và khế ước nhận nợ, kể từ ngày 16/5/2026 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

3) Kể từ ngày Quyết định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH T6 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Q2, thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên phát mại các TS bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 194 (1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ Cụm A, S, phường Y, H, Hà Nội, theo GCNQSDĐ số AB 175929 do UBND quận H cấp ngày 01/7/2005. Chủ tài sản ông Nguyễn Hữu Đ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 94(3), tờ bản đồ Xóm Ba 4, Địa chỉ Xóm ba, thôn P, xã P, Hà Nội, theo GCNQSDĐ số MS 5440186 do UBND huyện G ngày 08/9/2005. Chủ tài sản ông Nguyễn Hữu Đ.

4) Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2, Công ty TNHH T6 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

***** Đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho **ông L1, bà L2** giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L1, bà L2.

*** Bà M, anh T1** và luật sư Xuân giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX xem xét toàn diện hồ sơ vụ án nhằm đảm bảo tối đa quyền lợi cho gia đình bà M.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hà Nội phát biểu:**

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của BLTTDS.

+ Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu do bị đơn chưa tất toán khoản vay, nghĩa vụ trong hợp đồng vẫn còn giá trị ràng buộc, hiệu lực của hợp đồng chưa kết thúc.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

✓ Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ gốc, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm theo bảng kê nguyên đơn giao nộp tại phiên toà.

✓ Buộc bị đơn tiếp tục thanh toán nợ lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

✓ Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 194 (1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ Cụm A, S, phường H, Hà Nội và thửa số 94(3), tờ bản đồ số 4, xóm ba, thôn P, xã P, Hà Nội.

✓ Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ trả nợ đến khi tất toán khoản vay.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nợ gốc và tài sản bảo đảm đã xử lý trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông L1: tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L2 với ông Đ (do giả tạo).

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông L1 về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản.

+ Các đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng TMCP Q2 khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T6 trả tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng được xác lập giữa hai doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh và cùng có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại phường P (cũ) nay thuộc phường L, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Long Biên, nay là Toà án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:*

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phát sinh từ hợp đồng, theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự, thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên, tại Hợp đồng tín dụng thì các bên thoả thuận tại Khoản 8.2 Điều 8 như sau: *"Hợp đồng này chấm dứt (i) khi Bên vay đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của Bên vay theo Hợp đồng này; hoặc (ii) theo thoả thuận của các bên"*. Tính đến thời điểm khởi kiện, Công ty T6 không

thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, các bên cũng không có thoả thuận nào khác về hiệu lực của hợp đồng nên thời hạn hiệu lực của hợp đồng chưa kết thúc. Do vậy, Ngân hàng vẫn còn thời hiệu khởi kiện, yêu cầu về áp dụng thời hiệu khởi kiện không có căn cứ chấp nhận.

[1.3] Công ty TNHH T6 bị *thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp* theo Quyết định số QĐTH/1008296 ngày 19/12/2017 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố H, tuy nhiên đến hiện tại doanh nghiệp chưa nộp hồ sơ giải thể đến cơ quan đăng ký kinh doanh.

Do vậy, việc tống đạt văn bản tố tụng đối với doanh nghiệp và người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp là phù hợp với quy định của pháp luật

[1.4] *Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:*

- Công ty TNHH T6 là bị đơn do ông Nguyễn Hữu Đ đại diện, ông Đ đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

- Anh Đặng Quyết C và anh Đặng Quyết T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

- Phòng C3 – TP . và Văn phòng C2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ vào Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty T6, ông Nguyễn Hữu Đ, anh Đặng Quyết C, anh Đặng Quyết T2, Phòng C3 – TP . và Văn phòng C2.

[1.5] Trước thời điểm khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ngân hàng đã bán đấu giá, xử lý đối với các tài sản bảo đảm để thu hồi một phần khoản vay của bị đơn gồm:

- Thửa đất số 279 tờ bản đồ số 6H-I-32; địa chỉ 332 Đê L, tổ D phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội;

- Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: Tổ I, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội;

- Thửa đất số 148-2 tờ bản đồ số 35; địa chỉ: số A, tổ H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội;

- Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: thôn C, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

Do vậy, Toà án nhân dân khu vực 5- Hà Nội không xác định các ông/bà/anh/chị Nguyễn Đức V, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị N1, Hoàng Thị Q1, Nguyễn Minh T5, La Thị L3, Dương Văn Đ1, Dương Thị Thanh H, Dương Ngọc M1, Dương Trà M2, Lê Văn S1, Nguyễn Văn V1 là đương sự trong vụ án vì **không có quyền lợi, nghĩa vụ** gì phát sinh từ tranh chấp hợp đồng tín dụng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q2 đối với Công ty TNHH T6.

Đề nghị của Luật sư Đặng Văn S về việc bổ sung các ông Nguyễn Văn Đ2, Nguyễn Đức V vào tham gia tố tụng với tư cách là đương sự trong vụ án vì là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty T6 là không có cơ sở.

[1.6] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc giảm số tiền nợ và giảm tài sản bảo đảm là tự nguyện, phù hợp quy định tại Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên.

[1.7] Trong vụ án này, bà M không có yêu cầu độc lập. Quá trình diễn ra phiên toà, bà M có đơn đề nghị giám định con dấu của Công ty T6 và chữ ký của ông Nguyễn Hữu Đ tại bản cam kết lập ngày 06/3/2013. Xét bản cam kết lập ngày 06/3/2013 là thoả thuận riêng giữa ông Đ với bà M, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này. Mặt khác, tại phiên toà đương sự rút yêu cầu giám định, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1] Ngày 21/3/2013, Ngân hàng TMCP Q2 – Chi nhánh Đ3 và Công ty TNHH T6 đã giao kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số **07.13.059.145.1015.HMTD.NH** ngày 21/3/2013, với mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày giải ngân đối với từng khế ước nhận nợ, ngoài ra các bên còn thoả thuận về lãi suất, phương thức trả gốc, lãi… Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã nhiều lần ký kết các văn bản sửa đổi, bổ sung vào các ngày 25/4/2013, 31/5/2013, 08/5/2013 để thống nhất bổ sung tài sản bảo đảm và nâng hạn mức tín dụng lên tối đa 20.000.000.000 đồng *(Hai mươi tỷ đồng)*.

Xét Hợp đồng hạn mức tín dụng số **07.13.059.145.1015.HMTD.NH** và các văn bản sửa đổi, bổ sung được ký kết giữa MB với Công ty T6 được các bên tự nguyện ký kết đúng thẩm quyền, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 và Điểm d Khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực thi hành, quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Thực hiện thoả thuận tín dụng nêu trên, MB đã giải ngân cho Công ty T6 khế ước nhận nợ với tổng số tiền gốc là 15.803.000.000 đồng, tuy nhiên Bị đơn đã không thực hiện đúng thoả thuận về việc trả nợ gốc, lãi theo thời hạn, vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Do vậy, ngân hàng khởi kiện là có căn cứ.

[2.3] Về nợ gốc: Căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở để xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc tính đến ngày xét xử là **1.174.778.000 đồng** *(Một tỷ, một trăm bảy mươi tư triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng)*.

[2.4] Về nợ lãi:

- Theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức, các Khế ước nhận nợ thể hiện: thời hạn vay 04 tháng đối với mỗi khế ước, lãi suất trong hạn bằng được ấn định trong từng khế ước nhận nợ là 11,7%/năm, sau đó điều chỉnh 03

tháng/lần theo lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng cộng biên độ 4,4%/năm kể từ ngày giải ngân; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn.

Thỏa thuận về lãi suất nêu trên là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14/4/2010 và Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1621/QĐ-NHNN ngày 31/12/2021 của Ngân hàng N2, phù hợp với hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, nên có cơ sở để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn giao nộp các Thông báo, Quyết định về việc điều chỉnh lãi suất. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn cho rằng khoản vay của bị đơn là khoản vay ngắn hạn, do vậy sau khi kết thúc thời hạn vay thì ngân hàng không điều chỉnh lãi suất trong hạn nữa.

Xét thấy, mục đích vay vốn của Công ty T6 là bổ sung vốn lưu động, thanh toán tiền hàng; ngành nghề kinh doanh của Công ty T6 không thuộc một số lĩnh vực, ngành kinh tế mà Nhà nước có những cơ chế, chính sách đặc thù áp dụng về lãi suất cho vay nhằm tạo điều kiện cho doanh nghiệp phát triển và có cơ hội vay vốn. Công ty T6 cũng không thuộc doanh nghiệp vừa và nhỏ thuộc đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về lãi suất do Ngân hàng N2 quy định. Do vậy, cần tôn trọng ý chí tự định đoạt của đương sự, chấp nhận mức lãi suất trong hạn mà ngân hàng yêu cầu.

- Về số tiền lãi cụ thể: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định tính đến ngày xét xử sơ thẩm (15/5/2026) số tiền nợ lãi mà bị đơn còn nợ nguyên đơn là **22.788.333.881 đồng** *(hai mươi hai tỷ, bẩy trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm tám mươi mốt đồng)*, trong đó lãi trong hạn là 294.670.613 đồng, lãi quá hạn là 22.493.663.268 đồng).

[2.4] Bị đơn đã vi phạm Hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì phải có nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Khoản 2 Điều 91 và Điều 93 của Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc Công ty TNHH T6 phải trả toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **23.963.111.881 đồng** *(hai mươi ba tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, một trăm mười một nghìn, tám răm tám mươi mốt đồng)*, bao gồm 1.174.778.000 đồng nợ gốc, 294.670.613 đồng tiền lãi trong hạn và 22.493.663.268 đồng tiền lãi quá hạn.

Bị đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi của khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn và **yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

Tại phiên toà, Nguyên đơn tiếp tục khẳng định việc ngân hàng giải ngân cho Công ty T6 và nhận thế chấp các khối tài sản đều đúng quy định của pháp luật; tại thời điểm nhận thế chấp đã thẩm định, định giá tài sản, chủ tài sản đều biết và hợp tác; thoả thuận giữa người đại diện của Công ty T6 với các chủ tài sản bảo đảm là thoả thuận riêng mà ngân hàng không được tham gia, không biết nên ngân hàng không phải chịu trách nhiệm đối với các thoả thuận đó. Giá của tài sản tại thời điểm nhận thế chấp là sự thoả thuận tự nguyện có sự tham gia của chủ tài sản.

[3.1] Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **thửa số 194(1), tờ bản đồ số 16**, địa chỉ tại cụm A, S, phường Y, quận H, nay là phường H, thành phố Hà Nội:

[3.1.1] *Xét yêu cầu tuyên bố* ***"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*** giữa bên chuyển nhượng – ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2 với bên nhận chuyển nhượng – ông Nguyễn Hữu Đ, số công chứng 0431.2013/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2013 tại Văn phòng C2 là vô hiệu:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và kết luận giám định con dấu, chữ ký có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng được các bên xác lập nhằm mục đích che giấu việc ông L1, bà L2 vay tiền của ông Đ, thực tế gia đình ông L1 vẫn sinh sống trên nhà đất mà không có tranh chấp với bất kỳ ai. Do vậy căn cứ Điều 124 BLDS, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do giả tạo.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: mặc dù đã được Toà án giải thích nhưng ông L1, bà L2 không yêu cầu, do vậy không xem xét.

[3.1.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số 468.13.110.1144613.BĐ ngày 17/12/2013, số công chứng 7450.13/HĐTC, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2013 do Phòng C3 thành phố Hà Nội lập giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Đ, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh Đ3. Nghĩa vụ được đảm bảo (mục 2.2 Điều 2) tối đa là **1.279.700.000 đồng** *(một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm nghìn đồng)*. ***Tài sản thế chấp*** (Điều 1) ***là toàn bộ quyền sử dụng đất*** tại thửa số 194(1), tờ bản đồ số 16 ***và công trình xây dựng, các tài sản, trang thiết bị..., quyền lợi, quyền tài sản... phát sinh từ quyền sử dụng đất*** tại địa chỉ: cụm A, S, phường Y, quận H, nay là phường H, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 175929, Số vào sổ cấp GCN: 0986.979/QHM do UBND quận H cấp ngày 01/7/2005 cho chủ sử dụng là ông Đặng Văn L1, sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 11/4/2013.

Xét thấy, quá trình nhận thế chấp phía ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản theo đúng quy định, Hợp đồng thế chấp nêu trên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh H1, tại thời điểm

nhận thế chấp ngân hàng không biết việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là giả hiệu, phía ông L1, bà L2 (do người đại diện và luật sư bảo vệ) cho rằng ngân hàng không đi thẩm định nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh, ngược lại tại biên bản thẩm định tài sản của ngân hàng có ảnh chụp vợ chồng ông L1, bà L2 tại nhà đất nhận thế chấp, nên Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông Nguyễn Hữu Đ với ngân hàng là hợp pháp, có hiệu lực, kể cả trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Hữu Đ với ông Đặng Văn L1, bà Cao Thị L2 là vô hiệu (theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS).

Do vậy, yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn L1, bà Cao Thị L2 đối với hợp đồng thế chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[3.1.3] Về tài sản thế chấp:

Diện tích đất ghi trên GCN là 51m^2, diện tích hiện trạng tại thời điểm thẩm định tại chỗ là 51m^2. Theo Đơn Đăng ký giao dịch bảo đảm thì diện tích đất ngân hàng nhận thế chấp là 39m^2, theo trình bày của đại diện ngân hàng thì đây là diện tích đất nằm ngoài chỉ giới quy hoạch, đối với 12m^2 đất nằm trong chỉ giới quy hoạch thì ngân hàng không nhận thế chấp. Việc ngân hàng căn cứ vào bản quy hoạch tỷ lệ 1:2000 để bớt lại một phần diện tích đất đã được cấp GCN là sự tự nguyện và giảm đi giá trị tài sản, phần thiệt thuộc về ngân hàng, không làm bất lợi đối với người thế chấp tài sản (ông Đ). Tuy nhiên, chỉ có căn cứ xác định diện tích đất mà ngân hàng nhận thế chấp là **39m^2**.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của các đương sự, biên bản xác minh tại UBND phường, thì **tài sản gắn liền với thửa đất** có một nhà hai tầng trên diện tích 31,6m^2, một nhà cấp 4 diện tích 11,7m^2 và một sân gạch 7,7m^2. Toàn bộ **tài sản trên đất** là của vợ chồng ông L1, bà L2, không được thể hiện trên Giấy chứng nhận và cũng không thoả thuận chuyển nhượng cho ông Đ, do vậy các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không thuộc sở hữu của ông Đ nên **không phải là tài sản thế chấp**.

[3.2] Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **thửa số 94(3), tờ bản đồ Xóm Ba 4**, địa chỉ: xóm C, xã P, thành phố Hà Nội:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 2562.13 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2013 do Văn phòng C5 - thành phố Hà Nội lập giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Đ, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh Đ3.

Nghĩa vụ được đảm bảo (Khoản 2 Điều 2) là tổng dư nợ và phát hành bảo lãnh của Công ty T6 **tối đa là 582.000.000 đồng** *(năm trăm tám mươi hai triệu đồng).*

Tài sản thế chấp (Điều 1) ***là quyền sử dụng đất*** tại thửa số 94(3), tờ bản đồ: Xóm Ba 4, địa chỉ: xóm C, xã P, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MS: 5440186, số QĐ cấp GCN: 769/QĐ-

UB/2025/0167/2005 do UBND huyện G cấp ngày 08/9/2005 đứng tên ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị M, sang tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Hữu Đ vào ngày 11/3/2013.

Diện tích đất ghi trên GCN là 97m^2, diện tích hiện trang theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là 89,4m^2. Qua xác minh tại UBND xã P và lời khai của bà M, thể hiện: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì không đo đạc thực tế mà cấp theo bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng các hộ liền kề đều đã xây tường bao, nhà ở và không tranh chấp mốc giới. Do vậy, có đủ cơ sở xác định việc thiếu hụt diện tích như trên là do sai số đo đạc bản đồ đo vẽ năm 1991, Do vậy có đủ cơ sở để xác định diện tích thửa đất thế chấp theo hiện trạng là **89,4m^2** theo như kết quả đo đạc thực tế.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì **tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp** gồm có: Nhà hai tầng trên diện tích đất 48m^2, đây là tài sản của gia đình bà M, không được thể hiện trên Giấy chứng nhận và cũng không thoả thuận chuyển nhượng cho ông Đ, do vậy các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không thuộc sở hữu của ông Đ nên **không phải là tài sản thế chấp**.

Quá trình giải quyết vụ án, bà M cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ nhằm mục đích vay tiền, nhưng bà M không có yêu cầu độc lập do vậy Toà án không xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa bà M và ông Đ. Tuy nhiên, tương tự như trường hợp của nhà ông L1, bà L2 (nhận định tại tiểu mục [3.1.2] phần Nhận định của Bản án) thì Hợp đồng thế chấp được các bên lập thành văn bản công chứng, đã đăng ký giao dịch bảo đảm; quá trình nhận thế chấp thì ngân hàng đã đi thẩm định, định giá tài sản theo quy định, tại thời điểm nhận thế chấp thì ngân hàng không biết việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là giả hiệu, nên Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông Nguyễn Hữu Đ với ngân hàng là hợp pháp, có hiệu lực, kể cả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ với bà M, ông T4 là vô hiệu.

[3.3] Về yêu cầu tách nghĩa vụ đối với từng tài sản bảo đảm và phạm vi xử lý tài sản bảo đảm:

[3.3.1] Giá trị tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự quy định tại Điều 5 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm quy định: *"Trường hợp bên đảm bảo dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 324 Bộ luật dân sự thì các bên có thể thỏa thuận dùng tài sản có giá trị nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*.

Như vậy việc Ngân hàng nhận thế chấp nhiều khối bất động sản đều là tài sản của người khác, trị giá tài sản bảo đảm nhỏ hơn trị giá các nghĩa vụ được bảo đảm, tại hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận giá trị tối đa cho nghĩa vụ bảo đảm của người thế chấp. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của các đương

sự về việc tách nghĩa vụ đối với từng tài sản bảo đảm theo giá trị tối đa mà các bên tham gia thế chấp đã thoả thuận.

[3.3.2] Mặc dù trong hợp đồng thế chấp thể hiện nhà và các công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất không phải của người thế chấp nhưng tài sản phải gắn liền với quyền sử dụng đất mới có giá trị sử dụng dụng. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 54 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ thì *"Bên nhận bảo đảm được xử lý đồng thời toàn bộ các phần, các bộ phận của tài sản bảo đảm là vật đồng bộ"*. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp gồm **có quyền sử dụng đất** cùng **tài sản gắn liền với đất** là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3.3] Mặc dù ngân hàng chỉ nhận thế chấp 39m^2 trên diện tích 51m^2 tại thửa số 194(1) tờ bản đồ số 16, Y, phường H, Hà Nội, nhưng thửa đất nêu trên không đảm bảo diện tích, số đo tối thiểu các cạnh và lối đi.. để tách thửa đất, do vậy việc xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất (trong trường hợp các bên không thoả thuận được việc nộp tiền và giải chấp tài sản) mới đảm bảo công năng sử dụng. Tuy nhiên, khi xử lý toàn bộ 51m^2 thì số tiền thu về tối đa không vượt quá mức tối đa giá trị bảo đảm (1.279.700.000đ) và/hoặc không vượt quá giá trị quyền sử dụng đối với 39m^2 đất, số tiền chênh lệch (thừa) khi xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán lại cho ông L1, bà L2.

Trường hợp ông L1, bà L2 nộp tiền để giải chấp tài sản thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 175929, Số vào sổ cấp GCN: 0986.979/QHM do UBND quận H cấp ngày 01/7/2005 để ông L1, bà L2 thực hiện việc huỷ, điều chỉnh đăng ký biến động chủ sử dụng đất do giao dịch dân sự vô hiệu.

[3.3.4] Đối với tài sản tại xóm C, thôn P, xã P, Hà Nội:

Việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không phải của người có quyền sử dụng đất đã thế chấp thì thực hiện theo Khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ, Điều 61 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ, Khoản 2 Điều 325 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể: dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản thế chấp cho bà M, anh T1.

Trường hợp bà M, anh T1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 94(3) tờ bản đồ Xóm Ba 4, xã P, thành phố Hà Nội mà trên đó có tài sản của mình, thì khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, thì ngân hàng phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất tại cho chủ tài sản là bà M, anh T1.

[3.4] Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (nếu có), thì những người đang ở hoặc có tên trong hộ khẩu, thực tế sinh sống hoặc có tài sản tại nhà đất thế chấp có nghĩa vụ chấp hành bản án.

[4] Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

[5] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo theo quy định tại Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Hoàn trả nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Đ phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu của ông L1, bà L2 được chấp nhận.

- Ông L1 phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp không được chấp nhận.

- Hoàn trả ông L1, bà L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 318, 319, 323, 325, 342, 348, 350, 351, 355, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 124, 133, 318, 463 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 91, 95 và 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q2 đối với Bị đơn - Công ty TNHH T6 về tranh chấp Hợp đồng hạn mức tín dụng số **07.13.059.145.1015.HMTD.NH** ngày 21/3/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ.

- Buộc Công ty TNHH T6 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 tổng số tiền là **23.963.111.881 đồng** *(hai mươi ba tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, một trăm mười một nghìn, tám răm tám mươi mốt đồng)*, bao gồm ***1.174.778.000 đồng*** *(hai mươi tỷ, tám trăm năm mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng)* nợ gốc, ***22.788.333.881 đồng*** *(hai mươi hai tỷ, bẩy trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm tám mươi mốt đồng)* nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 294.670.613 đồng, lãi quá hạn là 22.493.663.268 đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T6 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Trường hợp Công ty TNHH T6 không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý tài sản bảo đảm gồm:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 194(1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại cụm A, S, phường Y, quận H, nay là phường H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 175929, Số vào sổ cấp BCN: 0986.979/QHM do UBND quận H cấp ngày 01/7/2005.

Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tối đa là 1.279.700.000 đồng *(một tỷ, hai trăm bẩy mươi chín triệu, bẩy trăm nghìn đồng)* và không vượt quá giá trị quyền sử dụng đối với 39m^2 đất tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

Ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2 có quyền thoả thuận với Ngân hàng để được trả nợ thay cho Công ty T6 (giá trị tối đa không quá 1.279.700.000 đồng). Trường hợp ông L1, bà L2 không trả thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán giá trị còn thừa cho ông L1, bà L2.

2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 94(3), tờ bản đồ: xóm B, địa chỉ: xóm C, thôn P, xã P, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MS: 5440186, số QĐ cấp GCN: 769/QĐ-UB/2025/0167/2005 ngày 08/9/2005 của UBND huyện G cấp.

Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tối đa là 582.000.000 đồng *(năm trăm tám mươi hai triệu đồng)*.

Bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn T1 có quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 94(3), tờ bản đồ số: xóm Ba 4 nêu trên nếu có nhu cầu. Trường hợp bà M, anh T1 không có nhu cầu hoặc không thỏa thuận được với Ngân hàng về việc nhận chuyển nhượng tài sản thì số tiền thu được từ việc xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Ngân hàng phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bà M, anh T1. Đối với giá trị quyền sử dụng đất, Ngân hàng được quyền thu nợ theo nghĩa vụ bảo đảm tối đa là 582.000.000 đồng, số tiền còn lại (nếu có) Ngân hàng phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu Đ.

2.3. Tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của Công ty TNHH T6 được nêu ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này theo tỷ lệ bảo đảm đối với từng khối tài sản đã được ấn định tại mục 2 phần Quyết định của Bản án. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để

thanh toán các khoản nợ thì Công ty TNHH T6 có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu hoặc sinh sống hoặc có tài sản tại nhà đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

2.5. 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q2 đối với khoản nợ đã được thanh toán và tài sản đã được giải chấp trong quá trình thu hồi nợ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2:

Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2, bên nhận chuyển nhượng – ông Nguyễn Hữu Đ, số công chứng 0431.2013/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2013 ký tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

Trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 194(1), tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại cụm A, S, phường H, thành phố Hà Nội được giải chấp, thì ngân hàng có nghĩa vụ trả ông L1, bà L2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 175929, Số vào sổ cấp BCN: 0986.979/QHM do UBND quận H cấp ngày 01/7/2005; ông L1, bà L2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký/huỷ đăng ký biến động chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình làm các thủ tục nêu trên, ông L1, bà L2 có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí (nếu có).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn L1 và bà Cao Thị L2 về việc Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 468.13.110.1144613.BD lập ngày 17/12/2013 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu Đ, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q2 – Chi nhánh Đ3, bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH T6.

6. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

7. Về án phí:

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q2 số tiền 61.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0016293 ngày 01/6/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Công ty TNHH T6 phải chịu 131.963.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Văn L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tổng số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0064559 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên (300.000 đồng) và Biên lai số 0018541 ngày 03/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (300.000 đồng). Ông L1 được nhận lại 300.000 đồng.

- Hoàn trả bà Cao Thị L2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0064560 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

8. Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc A