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

Bản án số: **43**/2023/KDTM- ST
Ngày 30 tháng 11 năm 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Trần Thị Kim Cúc**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Việt Anh**

Bà Trần Thị Minh

-Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Ông Trần Hải Minh**

Thư ký Toà án nhân dân quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Đỗ Thị Phương Thúy** - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại đã thụ lý số 16/2023/KDTM ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48 ngày 30 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 62 ngày 19 tháng 9 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 44 ngày 28 tháng 9 năm 2023; thông báo mở lại phiên tòa ngày 27 tháng 10 năm 2023; thông báo thay đổi lịch phiên toà ngày 23 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N

Trụ sở: số 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H- Giám đốc chi nhánh T(Quyết định số 2665/QĐ-NHNN-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N về việc uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án); Bà Lê Thu H – Giám đốc phòng giao dịch số 2- chi nhánh T(theo Giấy uỷ quyền số 804/UQ-NHNN.TL-TH ngày 10/4/2023)(có mặt)

Bị đơn : Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A

Trụ sở: Số 7 ngõ 26, tổ 14 T, phường H, quận H, Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M – Giám đốc (vắng mặt)
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Đình T - sinh năm 1981
Nơi cư trú: Số 9 ngõ 26, tổ 14, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các Bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Agribank trình bày như sau:

1. Việc ký kết hợp đồng: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A do Ông Nguyễn Văn M làm Giám đốc là người đại diện Công ty và Chi nhánh T – Phòng giao dịch N (nay là Phòng Giao dịch số 2) đã ký kết các hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016; Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016; Hợp đồng tín dụng số: 201600864 ngày 21/07/2016 với nội dung cụ thể như sau:

** Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016*

- Phương thức cho vay : Cho vay từng lần
- Số tiền cho vay : 625.055.000 Đ (Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng chẵn ./.)
- Mục đích vay vốn: Mua vận thăng lồng theo hợp đồng mua bán số: 54/2015/T55-AP và phụ lục hợp đồng mua bán số 01/2016/T55-AP ký kết giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A và Công ty TNHH T55 để phục vụ thi công công trình Khách sạn Mường Thanh Con Cuông Nghệ An theo Hợp đồng kinh tế số 1603-2016/XD-HĐKT ngày 16/3/2016.
- Lãi suất cho vay : 10%/năm
- Lãi suất quá hạn : bằng 150% lãi suất cho vay;
- Thời hạn cho vay : 60 tháng kể từ ngày nhận nợ;
- Ngày nhận nợ : 04/07/2016;
- Trả lãi : Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng;
- Kế hoạch trả nợ gốc : Hàng tháng.
- Dư nợ : 252.457.000 đồng

** Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016*

- Phương thức cho vay : Cho vay từng lần
- Số tiền cho vay : 1.078.200.000 Đ (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng chẵn ./.)
- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua vật tư theo hợp đồng kinh tế số 24/06 AP-TH ký giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A và Công ty Cổ Phần thương mại và dịch vụ Quốc Gia Thuận Thiên.
- Lãi suất cho vay : 9.5%/năm

- Lãi suất quá hạn : bằng 150% lãi suất cho vay;
- Thời hạn cho vay : 12 tháng kể từ ngày nhận nợ;
- Ngày nhận nợ : 06/07/2016;
- Trả lãi : Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng;
- Kế hoạch trả nợ gốc : Cuối kỳ.
- Dư nợ : 399.200.000 đồng

** Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV 201600864 ngày 21/07/2016*

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- Số tiền cho vay: 292.785.570 VND (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm bảy mươi đồng chẵn ./.)
- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua vật tư theo hợp đồng kinh tế số 18/07 AP-TH ký giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A và Công ty CP thương mại và dịch vụ Quốc Gia Thuận Thiên.
- Lãi suất cho vay : 9.5%/năm
- Lãi suất quá hạn : bằng 150% lãi suất cho vay;
- Thời hạn cho vay : 12 tháng kể từ ngày nhận nợ;
- Ngày nhận nợ : 21/07/2016;
- Trả lãi : Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng;
- Kế hoạch trả nợ gốc : Cuối kỳ.
- Dư nợ : 22.785.570 đồng

2. Biện pháp bảo đảm:

Tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 41(2), tờ bản đồ số: 17 Địa chỉ: T - phường H – quận H - thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD585194, Mã số: 10125370438, số GCN: Q01722.2354/QHM do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005.

- Bên bảo đảm: Ông Nguyễn Đình T , CMND số: 012347497 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 30/06/2011.
- Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 9, ngõ 26, tổ 14, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1153.2016/HĐTC, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/06/2016 tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú thành phố Hà Nội giữa Ông Nguyễn Đình T (bên thế chấp) và Ngân hàng A (Bên nhận thế chấp), Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A (bên được cấp tín dụng)
- Giá trị tài sản bảo đảm: **3.108.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm linh tám triệu đồng chẵn./.)
- Tình trạng tài sản bảo đảm: Tài sản vẫn còn nguyên trạng. Địa chỉ hiện tại: T phường H – quận H - thành phố Hà Nội
- Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất Hà Nội – Chi nhánh quận Hoàng Mai.

3. Việc vi phạm nghĩa vụ

Tính đến hết ngày 30/11/2023, tổng nợ phải trả của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng A (Nay là Phòng Giao dịch số 2) là **1.890.443.573 đồng** (*Bằng chữ: một tỷ tám trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 674.442.570 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 810.667.335 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 405.333.668 đồng

Trong quá trình vay vốn và trả nợ, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A đã để phát sinh nợ quá hạn, A Chi nhánh Thăng Long đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo các Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016 ; Hợp đồng tín dụng số 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016 và Hợp đồng tín dụng số 201600864 ngày 21/07/2016, yêu cầu Ông Nguyễn Đình T thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1153.2016/HĐTC, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/06/2016. Tuy nhiên, tính đến nay, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Á liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng thu giữ tài sản để xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A

Căn cứ các nội dung nêu trên, A thông qua Chi nhánh T đề nghị Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai tuyên buộc như sau:

1.Tuyên buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính đến 30/11/2023 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: **1.890.443.573 đồng** (*Bằng chữ: một tỷ tám trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 674.442.570 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 810.667.335 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 405.333.668 đồng

2. Tuyên buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo hợp đồng tín dụng số 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016 và hợp đồng tín dụng số 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016 và hợp đồng tín dụng số 201600864 ngày 21/07/2016, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A trả hết nợ gốc cho A.

3. Tuyên nếu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A 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 A thông qua A Chi nhánh T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Ông Nguyễn Đình T thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1153.2016/HĐTC, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/06/2016 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 trả nợ cho A thì A thông qua Á - Chi nhánh T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín dụng nào khác, không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn* Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A *do ông Nguyễn Văn M là đại diện theo pháp luật trình bày:

Phía bị đơn xác nhận: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A có ký kết 03 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A với tổng số tiền gần 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Đối với tài sản thế chấp, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41(2), tờ bản đồ số 17, có địa chỉ tại: T, phường H, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD585194, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q01722.2354 do UBND huyện Hoàng Mai, thành phố Hà Nội) cấp ngày 30/12/2005 mang tên ông Nguyễn Đình T .

Quá trình thực hiện hợp đồng trên, công ty đã trả được một phần tiền gốc. Do khó khăn trong việc làm ăn nên công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nay công ty đề nghị phương án trả nợ: cho công ty trả nợ gốc trong vòng 06 tháng, khi trả hết gốc, đề nghị nghị ngân hàng giảm lãi tối đa cho công ty tôi. Mọi vấn đề khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm thế chấp năm 2016, Ngân hàng có xuống thẩm định tài sản thế chấp, trêm đất thế chấp có nhà cấp 4, phân lô rõ ràng.

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

3.1 Ông Nguyễn Đình T : đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không gửi bản tự khai, không ủy quyền cho ai khác đến tham gia tố tụng nên Tòa án không có lời khai của ông T .

Tại phiên toà:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc **Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A** phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký.

Tổng số tiền gốc và lãi phải trả tính đến ngày 30/11/2023 là: **1.890.443.573 đồng** (*Bằng chữ: một tỷ tám trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*, cụ thể từng hợp đồng như sau:

- *Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016:*
  - Nợ gốc: 252.457.000 đồng
  - Lãi trong hạn: 221.931.653 đồng
  - Lãi quá hạn: 110.965.826 đồng
- *Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016*
  - Nợ gốc: 399.200.000 đồng
  - Nợ lãi trong hạn: 506.798.347 đồng
  - Nợ lãi quá hạn: 253.399.174 đồng
- *Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV 201600864 ngày 21/07/2016*
  - Nợ gốc: 22.785.570 đồng
  - Nợ lãi trong hạn: 81.937.335 đồng
  - Nợ lãi quá hạn: 40.968.668 đồng

Tổng nợ của ba hợp đồng trên là:

- Nợ gốc: 674.442.570 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 810.667.335 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 405.333.668 đồng

Bị đơn còn phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 01/12/2023 theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Nếu Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 41(2), tờ bản đồ số 17, diện tích 51,8m2 tại địa chỉ TT, phường H, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD 585194, MS : 10125370438, số GCN : Q01722.2354/QHM do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Nguyễn Đình T để thu hồi nợ theo đúng Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng 1153.2016/2011/HĐTC quyển số 01 ngày 29/6/2016 giữa Ngân hàng A và ông Nguyễn Đình T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà có ý kiến: Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Toà án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn có ý thức chấp hành pháp luật, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định của pháp luật dân sự. Về nội dung: Việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm các nghĩa vụ thanh toán nên phía nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Các yêu cầu của nguyên đơn đưa ra là chính đáng, phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện giữa pháp nhân với pháp nhân có đăng ký kinh doanh, các bên ký hợp đồng tín dụng nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động kinh doanh, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại. Bị đơn trong vụ án có trụ sở tại quận Hoàng Mai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A**,** người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình T . Tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do tại các phiên tòa xét xử vụ án. Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

II. Về nội dung:

1. Xét yêu cầu thanh toán tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng của nguyên đơn thấy:

Xét : Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016; Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016; Hợp đồng tín dụng số: 201600864 ngày 21/07/2016 thấy: Bên cho vay là Ngân hàng A(nay là phòng giao dịch số 2) do bà Nguyễn Thị T là giám đốc ký kết và đóng dấu của Chi nhánh T, bên

vay là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A, do ông Nguyễn Văn M là giám đốc- đại điện theo pháp luật ký kết. Về hình thức là phù hợp với quy định pháp luật.

Về lãi suất quy định trong hợp đồng phù hợp với điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thoả thuận nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng. Do vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả nợ gốc và lãi của ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên không có ý kiến gì về phần nợ gốc và lãi của ngân hàng nên Hội đồng xét xử xác định số tiền bị đơn còn nợ Ngân hàng theo trình bày của nguyên đơn. Tính đến ngày tuyên án (30/11/2023) bên vay còn nợ ngân hàng số tiền như sau: **1.890.443.573 đồng** (*Bằng chữ: một tỷ tám trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 674.442.570 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 810.667.335 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 405.333.668 đồng

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ thấy:

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1153.2016/2011/HĐTC quyển số 01 ngày 29/6/2016 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đình T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, ông T đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41(2), tờ bản đồ số 17, diện tích 51,8m2 tại địa chỉ T, phường H, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD 585194, MS : 10125370438, số GCN : Q01722.2354/QHM do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005.

Theo văn bản thoả thuận xác định tài sản riêng giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị T được lập ngày 29/6/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú có ghi : « Bằng văn bản này, chúng tôi xác định toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên vẫn là tài sản riêng của ông Nguyễn Đình T . Ông Nguyễn Đình T có toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất này và tự thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật… », đủ cơ sở xác dịnh đây là tài sản riêng của ông T . Tại mục 1.4 điều 1 hợp đồng thế chấp có thỏa thuận : phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp… đều thuộc tài sản thế chấp. Quá trình Toà án thẩm định tài sản và tiến hành xác minh tại công an phường H thể hiện : trên đất thế chấp hiện nay không có ai sinh sống và hiện đang cho thuê làm nhà xưởng. Ông Nguyễn Đình T đã đã tự nguyện ký kết hợp đồng

thế chấp và các bên cũng đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định theo quy định của pháp luật nên việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41(2), tờ bản đồ số 17, diện tích 51,8m2 tại địa chỉ T, phường H, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD 585194, MS : 10125370438, số GCN : Q01722.2354/QHM do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Nguyễn Đình T , khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại 342, 343, 715, 716, 721 Bộ luật dân sự 2005, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các điều 30, 35, 147, 227,228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 122, 124 và các điều 290, 302, 342, 343, 355, 715, 716. 721 Bộ luật dân sự năm 2005
- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước.
- 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 ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A trả nợ Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng số:1300LAV201600791 ngày 04/07/2016; Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016; Hợp đồng tín dụng số: 201600864 ngày 21/07/2016 tính đến ngày 30/11/2023 là: **1.890.443.573 đồng** (*Bằng chữ: một tỷ tám trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*, cụ thể từng hợp đồng như sau:

- *Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600791 ngày 04/07/2016:*
  - Nợ gốc: 252.457.000 đồng
  - Lãi trong hạn: 221.931.653 đồng
  - Lãi quá hạn: 110.965.826 đồng
- *Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV201600802 ngày 06/07/2016*
  - Nợ gốc: 399.200.000 đồng
  - Nợ lãi trong hạn: 506.798.347 đồng
  - Nợ lãi quá hạn: 253.399.174 đồng
- *Hợp đồng tín dụng số: 1300LAV 201600864 ngày 21/07/2016*
  - Nợ gốc: 22.785.570 đồng
  - Nợ lãi trong hạn: 81.937.335 đồng
  - Nợ lãi quá hạn: 40.968.668 đồng

Tổng nợ của ba hợp đồng trên là:

- Nợ gốc: 674.442.570 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 810.667.335 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 405.333.668 đồng

Kể từ ngày 01/12/2023, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 41(2), tờ bản đồ số 17, diện tích 51,8m2 tại địa chỉ T, phường H, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD 585194, MS : 10125370438, số GCN : Q01722.2354/QHM do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Nguyễn Đình T để thu hồi nợ theo đúng Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng 1153.2016/2011/HĐTC quyển số 01 ngày 29/6/2016 giữa Ngân hàng A và ông Nguyễn Đình T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại A phải chịu 68.713.307 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng A số tiền 30.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0000013 ngày 26/5/2023.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. Hoàng Mai;
- Chi cục thi hành án dân sự Q, Hoàng Mai
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Kim Cúc