

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2021/KDTM- ST

Ngày: 13/01/2021.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và

Xử lý tài sản bảo đảm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thịnh Quang Thắng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Xuân Đỉnh.
Bà Hoàng Thị Hòa.

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hải Yến- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng Chiêm- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 99/2020/TLST-KDTM ngày 22 tháng 7 năm 2020 về việc *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2020/QĐXX-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2020/QĐ-HPT ngày 30/12/2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Đ . Địa chỉ: Số 35 đường H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T1 – Giám đốc chi nhánh Đông Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Cảnh M - Cán bộ phòng KHDN 5 thuộc Ngân hàng Đ, Chi nhánh Đông Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/6/2020).

2. Bị đơn: Công ty G; Trụ sở: Số 135, Đường 70 xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Do ông Phạm Gia L - Giám đốc là đại diện theo pháp luật

Đại diện theo ủy quyền của Công ty: Ông Nguyễn Xuân H, căn cước công dân số: 001078015180 do cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 03/7/2017, chức vụ Giám đốc điều hành Công ty G.

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

3.1. Bà Vũ Thị Thu H1, sinh năm 1968;

3.2. Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1967 (là chồng bà H1);

3.3. Chị Nguyễn Diệu L, sinh năm 1992 (là con bà H1, ông S)

3.4. Anh Nguyễn Đình A, sinh năm 1995 (là con bà H1, ông S)

Đều cư trú: Trú tại: Số nhà 99, ngõ 136 đường C, phường M, quận B, Hà Nội

Có mặt: ông T2, bà H1

Vắng mặt: Ông S, chị Linh, anh A (Có đơn xin vắng mặt); Ông H (Vắng mặt không có lý do)

NHẬN THẤY

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2020 và các bản tự khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng Đ – Chi nhánh Đông Hà Nội đã giải ngân vốn vay cho Công ty G (Viết tắt là Công ty G) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 và Các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 với số tiền giải ngân cho vay là 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn). Hình thức giải ngân: Giải ngân 01 lần bằng chuyển khoản. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 11/05/2018 đến ngày 11/11/2018. Lãi suất vay vốn trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay cố định là 8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả): 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lịch trả nợ vay: Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 11/11/2018. Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu trả từ 22/06/2018.

Hợp đồng tín dụng số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 14/05/2018. Số tiền giải ngân cho vay là 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn). Hình thức giải ngân: Giải ngân 01 lần bằng chuyển khoản. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 14/05/2018 đến ngày 14/11/2018. Lãi suất vay vốn trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay cố định là 7,5%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả): 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lịch trả nợ vay: Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 14/11/2018. Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu trả từ 22/06/2018.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty G tại Ngân hàng Đ - chi nhánh Đông Hà Nội là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 572/TC/2018 ngày 27/04/2018 tại Văn phòng công chứng Đông Anh và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Đ- Chi nhánh Đông Hà Nội, Công ty G không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thường xuyên phát sinh nợ quá hạn. Sau khi Ngân hàng Đ thực hiện giải ngân các khế ước nói trên, Công ty G chỉ thanh toán

được số tiền 26.424.658 đồng tiền lãi và không thanh toán cho Ngân hàng Đ được một khoản nợ gốc nào và quá hạn toàn bộ nợ gốc từ ngày 14/11/2018 cho đến nay. Ngân hàng Đ Đông Hà Nội Ngân hàng Đ đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nợ, công văn yêu cầu trả nợ, mời đại diện Công ty là ông Phạm Gia Lâm, đại diện bên có tài sản thế chấp là Ông Nguyễn Đình S, bà Vũ Thị Thu H1 tới Ngân hàng làm việc, tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn nhưng Công ty không có phương án trả nợ, Ông Nguyễn Đình S, bà Vũ Thị Thu H1 cũng không tự nguyện bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Dư nợ của Công ty G tại Ngân hàng Đ - chi nhánh Đông Hà Nội tính hết ngày 08/06/2020 theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể nói trên là 3.706.235.655 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, bảy trăm linh sáu triệu, hai trăm ba mươi lăm ngàn, sáu trăm năm mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc: 3.000.000.000 đồng. nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả: 706.235.655 đồng, trong đó lãi trong hạn là: 462.273.972 đồng, lãi quá hạn là: 185.116.438 đồng, lãi chậm trả là: 58.845.245 đồng. Việc Công ty G không trả nợ đã gây ra nhiều khó khăn thiệt hại cho Ngân hàng Đ. Do vậy nay, Ngân hàng Đ yêu cầu:

Buộc Công ty G phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đông Hà Nội tổng số tiền còn nợ đến hết ngày 08/06/2020 theo Hợp đồng tín dụng nói trên là: 3.706.235.655 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, bảy trăm linh sáu triệu, hai trăm ba mươi lăm ngàn, sáu trăm năm mươi lăm đồng), trong đó: Dư nợ gốc: 3.000.000.000 đồng, Dư nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả: 706.235.655 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 09/06/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng Đ.

Trường hợp Công ty G không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng Đ thì Ngân hàng Đ có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản mà Ông Nguyễn Đình S, bà Vũ Thị Thu H1 đã thế chấp tại Ngân hàng Đ -chi nhánh Đông Hà Nội để thu hồi nợ vay, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty G phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng Đ.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân H trình bày:** Ông là đại diện theo ủy quyền của Công ty G, ông được biết ngày 11/05/2018 và ngày 14/05/2018, Ngân hàng Đ, chi nhánh Đông Hà Nội và Công ty G có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01.01/2018/10991918/HĐTD với những nội dung chính như sau:

- Ngân hàng Đ, chi nhánh Đông Hà Nội chấp thuận cho Công ty vay số tiền là: **3.000.000.000đồng.**
- Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 29/12/2014
- Lãi suất cho vay: 08 %/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Kỳ hạn trả gốc và nợ lãi: được thực hiện vào ngày 22 hàng tháng.

Tài sản để đảm bảo cho khoản vay trên là: thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Hà Nội. Tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty làm ăn gặp khó khăn nên đã vi phạm ngay sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, do vậy Ngân hàng Đã khởi kiện Công ty tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, yêu cầu Công ty phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 08/06/2020 là 3.706.235.655đ trong đó nợ gốc 3.000.000.000đ, nợ lãi là 706.235.655đ (Trong hạn 462.273.972đ, lãi quá hạn 185.116.438đ, lãi chậm trả 58.845.245đ). Đồng thời Công ty tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 09/06/2020 cho đến khi tất toán khoản vay. Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo phán quyết có hiệu lực của Tòa án thì Ngân hàng Được đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay trên thì ông cũng hoàn toàn nhất trí.

Tuy nhiên, ông đề nghị phía Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho Công ty thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là 3.200.000.000đ hoặc 3.300.000.000đ để tất toán toàn bộ khoản vay trên để trả gia đình bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời ông đề nghị phía Ngân hàng xem xét cho Công ty định giá của Bộ tài chính để xem xét lại giá trị tài sản đảm bảo để đảm quyền lợi cho bên thế chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu H1 trình bày:** Do bà quen biết với Công ty G nên năm 2018 vợ chồng bà có ký bảo đảm cho khoản vay của Công ty G tại Ngân hàng Đ, chi nhánh Đông Hà Nội là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 572/TC/2018 ngày 27/04/2018 tại Văn phòng công chứng Đông Anh và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty G phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tính hết ngày 08/06/2020 theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể nói trên là 3.706.235.655 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, bảy trăm linh sáu triệu, hai trăm ba mươi lăm ngàn, sáu trăm năm mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc: 3.000.000.000 đồng. nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả: 706.235.655 đồng, trong đó lãi trong hạn là: 462.273.972 đồng, lãi quá hạn là: 185.116.438 đồng, lãi chậm trả là: 58.845.245 đồng. Tuy nhiên, bà được biết phía Công ty G làm ăn gặp khó khăn, do vậy bà đề nghị phía Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho gia đình bà thanh toán cả gốc và lãi với tổng số tiền là 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba trăm triệu) đồng thời Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình bà được làm thủ tục xóa thế chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Diệu L trình bày:** Chị cũng hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà H1 là mẹ chị. Chị đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho gia đình chị thu xếp tiền để trả nợ Ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp và giải tỏa cho gia đình chị. Đồng thời do chị bận công việc nên

chị đề nghị Tòa án cho chị được vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình S trình bày:**
Ông cũng hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà H1 là vợ ông. Ông đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho gia đình chị thu xếp tiền để trả nợ Ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp và giảm lãi cho gia đình ông. Đồng thời do ông bận công việc nên ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đình A trình bày:**
Anh cũng hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà H1 là mẹ anh. Anh đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho gia đình anh thu xếp tiền để trả nợ Ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp và giảm lãi cho gia đình anh. Đồng thời do anh bận công việc nên anh đề nghị Tòa án cho chị được vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tính đến ngày 12/01/2021 là **3.841.605.721 đồng**, trong đó: Dư nợ gốc: 2.648.000.000 đồng; trong đó lãi trong hạn là: 311.880.438 đồng, lãi quá hạn là: 278.767.123 đồng, lãi chậm trả 77.375.366 đồng. Trong trường hợp Công ty không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015. Buộc Công ty G phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp.

* Bà H1 trình bày: Bà cũng nhất trí về quá trình ký kết hợp đồng thế chấp đối với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015 giữa gia đình bà với Ngân hàng. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện giãn thời gian để cho Công ty G trả nợ cho Ngân hàng Để rút tài sản thế chấp của gia đình bà ra.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Căn cứ các Điều 299, 317, 320, 323, 357, 463 và 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị định 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 ngày 29/12/2006.

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

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đ đối với Công ty G về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Về án phí Công ty G phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018. Bị đơn có trụ sở tại Số 135, Đường 70 xã T, huyện T, Hà Nội và tài sản thế chấp ở Số nhà 99, ngõ 136 đường C, phường M, quận B, Hà Nội. Tại điểm b Điều 5 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận Tòa án giải quyết nếu có tranh chấp là Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Hà Nội. Thỏa thuận này không trái với điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó đây là tranh chấp kinh doanh thương mại theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là Công ty G đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Ông S, chị L, anh A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng: Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng nhận thấy: Nguyên đơn và Bị đơn đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 và các bên đã giải ngân cho nhau bằng hợp đồng cụ thể với nội dung: Hợp đồng tín dụng số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 với số tiền giải ngân cho vay là 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn). Hình thức giải ngân: 01 lần bằng chuyển khoản. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 11/05/2018 đến ngày 11/11/2018. Lãi suất vay vốn trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay cố định là 8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả): 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lịch trả nợ vay: Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 11/11/2018. Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu trả từ 22/06/2018.

Hợp đồng tín dụng số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 14/05/2018. Số tiền giải ngân cho vay là 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn). Hình thức giải ngân: Giải ngân 01 lần bằng chuyển khoản. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày

14/05/2018 đến ngày 14/11/2018. Lãi suất vay vốn trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay cố định là 7,5%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả (Áp dụng đối với số tiền lãi chậm trả): 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lịch trả nợ vay: Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 14/11/2018. Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu trả từ 22/06/2018.

Đến ngày 10/11/2018, bị đơn có đơn đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kiêm phụ lục hợp đồng tín dụng cụ thể đối với hai khoản vay trên. Cùng ngày nguyên đơn có phê duyệt chấp nhận đơn đề nghị của bị đơn và gia hạn thời hạn trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 gia hạn thời hạn trả nợ đến ngày 12/2/2019, đối với Hợp đồng tín dụng số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 14/05/2018 thời hạn trả nợ đến ngày 28/2/2019 và lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất gia hạn tại thời điểm điều chỉnh là 11%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét, các Hợp đồng này khi ký kết các bên đều đầy đủ tư cách pháp nhân theo quy định của Bộ luật dân sự và không trái đạo đức xã hội, điều cấm của pháp luật nên các bên có quyền, nghĩa vụ phải thực hiện.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp và các bên cũng thừa nhận thì tính đến ngày 12/01/2021 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền là **3.841.605.721 đồng**, trong đó: Dư nợ gốc: 2.648.000.000 đồng; lãi trong hạn là: 311.880.438 đồng, lãi quá hạn là: 278.767.123 đồng, lãi chậm trả 77.375.366 đồng (có bảng kê tính lãi kèm theo hồ sơ). Xét, Việc tính lãi trong hạn và quá hạn của Nguyên đơn không vi phạm quy định pháp luật về tính lãi cho nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại.

Như vậy, cần buộc Bị đơn phải có nghĩa vụ trả nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 12/01/2021 là **3.841.605.721 đồng**, trong đó: Dư nợ gốc: 2.648.000.000 đồng; lãi trong hạn là: 311.880.438 đồng, lãi quá hạn là: 278.767.123 đồng, lãi chậm trả 77.375.366 đồng và phải tiếp tục trả lãi từ ngày 13/01/2020 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký trên dư nợ gốc thực tế.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ của nguyên đơn nhận thấy: Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của Bị đơn, các bên đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 572/TC/2018 ngày 27/04/2018 tại Văn phòng công chứng Đông Anh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận B.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện nhà, đất này hiện có bà Vũ Thị Thu H1; ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1967 (là chồng bà H1); chị Nguyễn Diệu L, sinh năm 1992 (là con bà H1, ông S) và anh Nguyễn Đình A, sinh năm 1995 (là con bà H1, ông S) đang sinh sống tại đó. Trên đất có nhà 4 tầng làm năm 2004. Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 572/TC/2018 ngày 27/8/2018 tại Văn

phòng công chứng Đông Anh tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Xét thấy: Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Do đó, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.000.000đ nguyên đơn đã nộp nay bị đơn phải có trách nhiệm trả nguyên đơn số tiền này.

[5] Đề nghị của đại diện viện kiểm sát là phù hợp và có cơ sở.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật để sung vào ngân sách Nhà nước. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Căn cứ các Điều 299, 317, 320, 323, 357, 389, 401, 402, 427, 463, 466, 468, 721 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Luật thi hành án dân sự;
- Nghị định 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 ngày 29/12/2006.
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm
- Nghị quyết số 326/2016/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 Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ đối với Công ty G về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm.

2. Buộc Công ty G phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng Đ các khoản tiền tính đến ngày 12/01/2021 là **3.841.605.721 đồng**, trong đó: Dư nợ gốc: 2.648.000.000 đồng; trong đó lãi trong hạn là: 311.880.438 đồng, lãi quá hạn là: 278.767.123 đồng, lãi chậm trả 77.375.366 đồng.

3. Buộc Công ty G phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Đ từ ngày 13/01/2021 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 11/05/2018 và Hợp đồng tín dụng số 01.01/2018/10991918/HĐTD ký ngày 14/05/2018

5. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp Công ty G không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 thuộc phường M, quận B, Thành phố

Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 692256, số quyết định: 172/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH 00205 do UBND quận B, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2015 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 572/TC/2018 ngày 27/04/2018 tại Văn phòng công chứng Đông Anh.

6. Về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.000.000đ Công ty G phải trả cho Ngân hàng Đ.

7. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty G phải chịu toàn bộ tiền án phí là 108.832.114 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng Đ được nhận lại 53.062.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AB/2018/0016050 ngày 24/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Trường hợp bản án này 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 Điều 6, 7, 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.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND T.P Hà Nội;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Thịnh Quang Thắng